

ズームイン 空き家対策と不動産流通

人口・世帯数がピークアウトする中で住宅ストックは増加し、空き家の発生が問題となっている。近畿圏は全国的にも空家率が高く喫緊の対応が求められているが、今回は様々な空き家対策に乗り出した自治体や、不動産業界における空き家解消に向けた取り組みについて紹介する。

1. 近畿圏における空き家の現状と課題

- 近畿2府4県の空家率は14.0%と全国平均を上回り、空き家に関する課題先進地域と言える。特に、問題となる放置空き家が急増しており、08年は03年比で1.27倍となっている(図表1)。
- 空き家は景観の悪化や防災・防犯機能の低下などの影響を及ぼすが、地域の資産価値の低下による人口流出や住宅流通量の減少につながる恐れもあり、業界にとっても看過できない問題である。

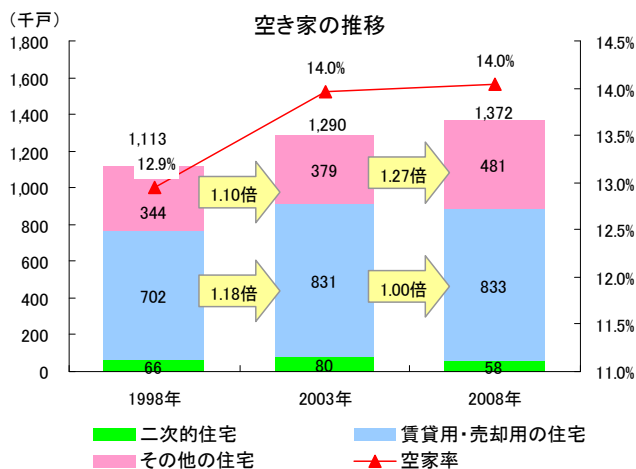
2. 行政における空き家対策

- 空き家対策で多いのは、空き家情報の提供や相談体制の整備。より積極的な「空き家の撤去」や「空き家の購入・改修費等の助成」などは少なく、大多数の自治体では手が付けられていない。
- 先行的に対策を実施している自治体としては首都圏の所沢市や足立区、和歌山県などがあるが、多くは処分について勧告・命令・公表に留めるケースが多く、罰則や代執行まで行う例は少ない。

3. 不動産業界における取り組み

- 行政の課題は不動産の専門知識やマッチング能力の不足だが、金沢市や岡山県では地元の業界団体と提携し、情報提供や仲介を行う仕組みを設け、空き家の流通を促す取り組みを行っている。
- 移住・住み替え支援機構が行うマイホーム借り上げ制度は、高齢者世帯が所有する住宅を定期借家契約で子育て世帯に貸し出しており、空き家化する前に住宅を活用する仕組みとして注目される。
- 現状ではフィービジネスとして困難さが残る空き家管理だが、将来的なビジネスシーズとしては有望。まちづくりや住環境保全の観点から、新たに居住者を呼び込む地域資源として空き家を捉え直す姿勢が求められよう。

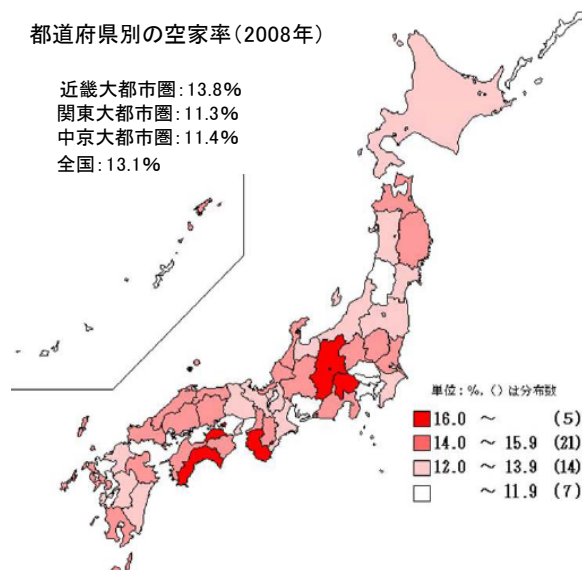
図表1 近畿2府4県における空室率の推移



二次的住宅:別荘等、その他の住宅:長期不在の住宅・建替等で取り壊し予定の住宅
 * 近畿2府4県:大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県・和歌山県の計

資料:住宅・土地統計調査

都道府県別の空家率(2008年)



1. 近畿圏における空き家の現状と課題

全国的にも高い
近畿の空家率

本格的な人口減少社会を迎え、都市部や中山間地域を問わず全国的に空き家の増加が問題となっている。一部エリアで世帯数の減少が始まっている近畿圏では住宅ストックの余剰傾向が強く、近畿 2 府 4 県の 08 年の空家率は 14.0%と全国平均の 13.1%を上回る。3 大都市圏の比較でも、近畿は関東や中京圏より 2 ポイント以上高く、空き家に関する課題先進地域と言える（P1：図表 1）。

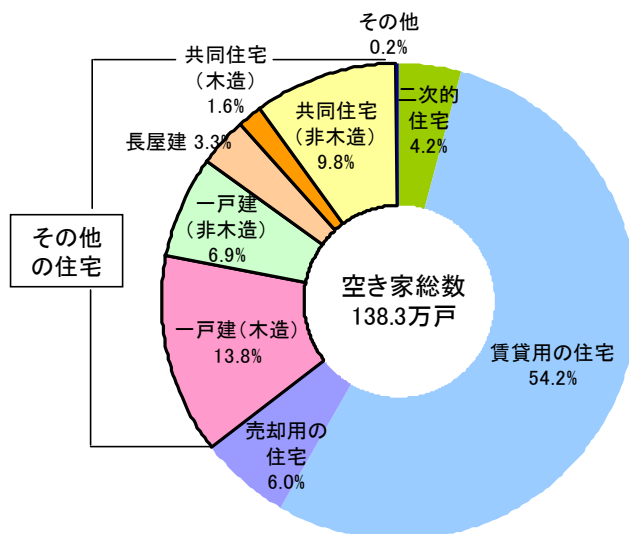
空き家にもいくつかの形態があり、「賃貸用や売却用」としてある程度不動産流通に必要な空き家と、「その他」の空き家に大別される。問題となるのは「その他」の空き家で、長期不在や建て替え等で取り壊し予定となっているいわゆる放置空き家である。近畿圏でもこの「その他」の空き家が急速に増加しており、08 年は 03 年比で 1.27 倍となり、空き家全体の 35.4%に達している。

その内訳をみると、木造一戸建が最も多く全体の 13.8%を占め、次いで非木造共同住宅(9.8%)、非木造一戸建(6.9%)、長屋建(3.3%)、木造共同住宅(1.6%)の順となっている(図表 2)。非木造共同住宅は高度成長期に大量供給された公的住宅団地が含まれているが、多くの地域で問題となっているのは木造一戸建の空き家である。

空き家の増加による
深刻な影響

国土交通省の調査によると、管理水準が低下した空き家が周辺に与える影響として「風景・景観の悪化」や「防災・防犯機能の低下」「ゴミなどの不法投棄等を誘発」「火災の発生を誘引」などが指摘されている(図表 3)。住宅市場の観点からみるとこうした点以外にも、

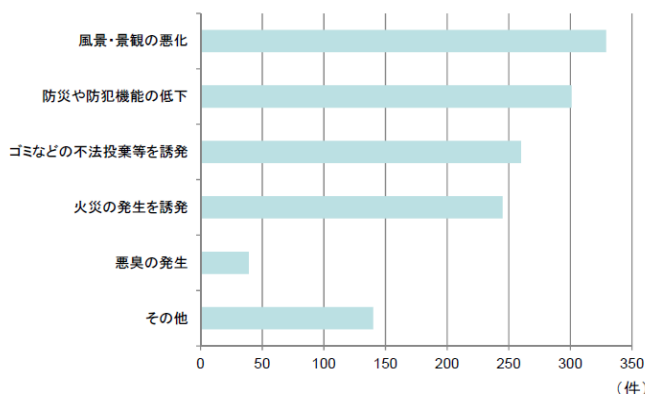
図表 2 近畿 2 府 4 県における空き家の内訳



資料：2008年住宅・土地統計調査

図表3 空き家の発生による問題点

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%
 ※上記の件数は、複数回答によるもの

出典：国土交通省

放置空き家が増加することで地域全体の資産価値が低下し、人口の流出や住宅流通量の減少につながる恐れがあり、業界にとっても看過できない問題となっている。

ある経済主体の行動が他の経済主体に対して不利益や損失を及ぼすことを外部不経済と呼ぶが（例：公害など）、空き家の外部不経済への対応に苦慮している自治体は多い。その要因としては、所有者と利用者のマッチングや権利関係の解消、専門知識を有する職員不足などが挙げられている（図表4）。

図表4 外部不経済の発生と対応に苦慮している要因

○ 管理水準の低下した空き家、廃屋・廃墟等

発生要因	<ul style="list-style-type: none"> 過疎化、高齢化等により利用者がいなくなった後もそのまま放置。等
自治体 が対応 に苦慮 している 要因 等	<ul style="list-style-type: none"> 所有者と利用者とのマッチングに苦慮（所有者は貸すことに躊躇、利用者は賃借や購入への不安等）。 空き家にあわせて農地を利用・処分したくても農地関係制度等との関係で利用・処分が困難。 空き家のある住宅地の周辺に新規の住宅開発があり、空き家の利用者がいない。 相続により権利関係が複雑になっていること等により、所有者を特定することが困難。 建築や紛争等の関係法令等の専門的な知識を有する職員が不足。等

出典：「空き地・空き家等外部不経済対策について」国土交通省

2. 行政における空き家対策

自治体の空き家条例は
勧告・公表・命令が中心

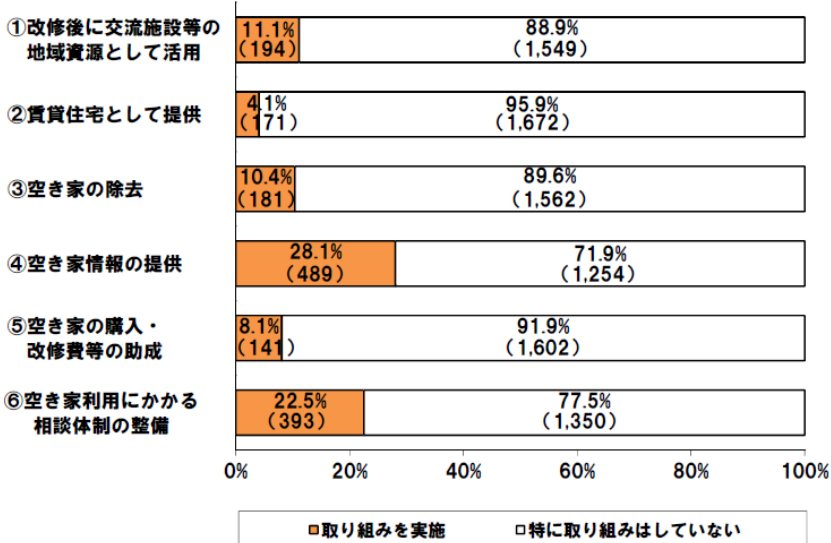
行政における空き家対策をみると、最も多いのが「空き家情報の提供」で「相談体制の整備」がこれに次ぐ。より積極的な「空き家の撤去」や「空き家の購入・改修費等の助成」「賃貸住宅として提供」などは少なく、大多数は手が付けられていないのが現状だ（図表5）。

都市部で先行的に対策を実施している自治体としては、埼玉県の所沢市や東京都足立区などがある（図表6）。所沢市では条例施行後に空き家相談の窓口を一本化し、職員による実態調査と必要に応じた助言・指導を行っている。改善が見られない場合は市長による勧告、勧告に応じない場合は命令、さらに従わない場合には所有者の公表まで定めている。足立区では勧告に従った場合、解体費の助成制度（上限100万円）を設けており、倒壊など危険が切迫している場合には、所有者の同意に基づき区が有償で緊急安全対策をとるとしている。

多くの自治体では、処分について勧告・命令・公表に留めるケースが多く、罰則や代執行まで行う例は少ない。中山間地域を抱える自治体では除去を促す補助事業もあるが、家屋を撤去して更地にすると固定資産税の小規模宅地の課税特例が外れ、税率が最大6倍まで上昇することもあり、解体せず放置される場合が多い。このため、取り壊し後にポケットパークのような形で無償提供することを条件に、固定資産税を減免する福井県越前町のような自治体もみられる。

近畿圏では、和歌山県の空き家条例が知られているが、市町単位でも空き家の適正管理に関する条例を設けている自治体がある。

図表5 全国における空き家対策の実施状況



出典：国土交通省住宅局「地方公共団体の空き家等対策に関するアンケート調査」(平成23年3月)

図表6 地方公共団体の条例による規制措置の例

契機	条例の制定事例	処分等の内容				
		勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家が放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止 所沢市空き家等の適正管理に関する条例(H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解消や防止 下仁田町環境美化条例(H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	空き家への侵入防止、周囲の可燃性の物件の除去など、火災発生防止 千葉市火災予防条例(H4.4.1施行)	※				
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止 和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例(H23.11.1施行)	●				
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進 新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例(H19.4.1施行)	○	○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止 大仙市空き家等の適正管理に関する条例(H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む) 松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(H23.10.1施行)	○	○		○	○

※千葉市火災予防条例には、空き家所有者等への火災予防措置等の管理規定のみで、勧告に関する規定はないが、火災予防上必要な指導等を行っている。

○: 条例に規定されている処分等、●: 実施あり

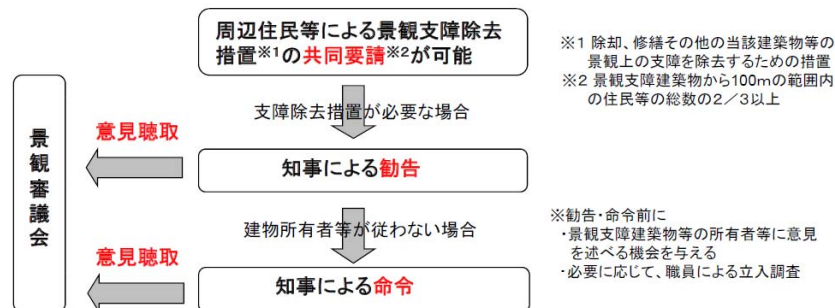
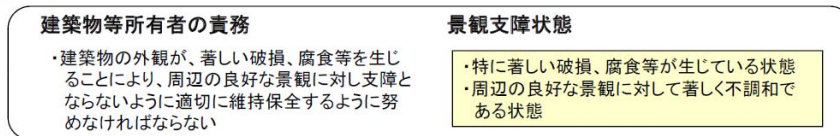
■近畿圏の自治体における例

市町村名	条例名	施行年月日			内容					
		年	月	日	勧告	命令	公表	罰則	代執行	
36 大阪府大東市	大東市環境の保全等の推進に関する条例	H	18	6	5					
37 大阪府門真市	門真市美しいまちづくり条例	H	13	10	1	●				
38 大阪府藤井寺市	藤井寺市美しいまちづくり推進条例	H	15	4	1	●				
39 大阪府阪南市	阪南市空き地の適正管理に関する条例	S	63	4	1	●				
40 大阪府河南町	美しい河南町条例	H	22	4	1	●	●	●		
41 兵庫県相生市	相生市民の住みよい環境をまもる条例	H	22	3	26	●				
42 奈良県奈良市	奈良市安全安心まちづくり条例	H	20	4	1					

出典:「地方公共団体等の取組み事例」国土交通省

和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に係る条例
(平成24年1月1日施行)

建築物等の外観に関し、関係者の維持保全の責務を定めるとともに、特に著しい破損、腐食等が生じることにより周辺の良好な景観に対し著しく支障となる状態の制限等を定めることにより、県民の生活に密着した景観の保全を図り、もって県民の生活環境の向上に寄与する。
(県土整備部 都市住宅局 都市政策課が主務)



行政の空き家対策に残る課題

自治体による空き家対策はこのほか、賃貸化に向けた改修費の補助や希望者への空き家紹介時における住戸・敷地の清掃クリーニング、NPO 法人を通じた年 4 回程度の点検・見守りサービス、空き家情報の紹介などを行っている例がある。ただ、多くの自治体は基本的に個人資産である空き家に対する行政の係わり方に苦慮しており、空き家情報の紹介についても職員等の不動産に関する専門知識やマンパワーの不足、所有者・利用者とのマッチング能力の欠如などが課題となっている（図表 7）。

図表 7 空き家に関する政策上の課題

- 外部不経済をもたらす土地利用への問題に対し、多くの自治体では、
 - ・ 行政がどこまで関わるべきか明らかでない
 - ・ 専門的知識やノウハウ、マンパワーが不足
 - ・ 多数の部局に関わる案件も多く、部局間の調整に時間・手間がかかる等から、対応に苦慮している状況。
 このため、自治体が円滑かつ実効的に対応できる方策を検討することが必要。
- 空き地・空き家の利活用に関しては、地域での取組もみられ、国においても各種政策の観点から支援措置等が講じられているが、
 - ・ 不動産の知識や情報の不足等から、所有者・利用者間のマッチングに苦慮
 - ・ 地域住民、NPO等は、不動産の専門知識やスタッフの不足、資金調達の問題等から取組の継続性に不安
 等の課題があるほか、
 - ・ 空き家の活用に当たっての農地関係制度との連携・調整
 - ・ まちなか居住と郊外空き家の問題との連携・調整
 等の課題。
 こうした課題に対し、幅広い関係者（行政、地域住民、NPO、建築・不動産関係者、農林業者・関係団体、流通・販売業者等）や関係施策間の連携・協調による対応が必要。
- また、相続等により所有者が不在・不明で管理が困難となっている空き地・空き家も多く、不動産の適正管理のためには、こうした問題について検討していくことが重要。

出典：「空き地・空き家等外部不経済対策について」国土交通省

3. 不動産業界における取り組み

不動産業界が支援する 空き家の流動化

こうした課題に対して、官民協働で空き家対策に乗り出すケースも増えている。金沢市では中心市街地の空洞化対策の一環として、05年度からまちなか住宅再生バンク事業による定住支援を行っている（図表 8）。これは町家や空き家に関する情報を再生バンクを通じて提供するもので、所有者と居住希望者のマッチングは当事者間の直接交渉のほか、石川県宅建協会の事業者が売買・賃貸仲介を行う仕組みを設けている。町家に関しては、必要に応じて地元の建築士会が改修相談に乗り、行政と住宅流通や建築に係わる事業者が連携して空き家の流通に取り組んでいる。

岡山県でも、中山間地域などを対象にNPO 法人が行う空き家調査に基づいて県が空き家情報を集約し、地元の宅建協会や不動産協会と提携した情報システムに提供することで流動化を図る体制を構築している。いずれも不動産仲介のプロである業界と連携することで、円滑な空き家の流通を促す取り組みとして注目される。

図表8 各地の空き家活用に関する事業例

■金沢まちなか住宅再生バンク(石川県金沢市)

■事業の概要

- ・金沢市は、空洞化が進む「まちなか区域」を対象に平成13年度から継続的に多様な定住支援策を実施している。
- ・その一環として、平成17年度から「金沢まちなか住宅再生バンク」を通じて、町家、空家、空住戸(中古共同住宅)、空地の情報を提供。
- ・金沢市、石川県宅建業協会、石川県建築士会からなる「かなざわ定住推進ネットワーク」が空家等の発掘、調査、仲介・斡旋、改修相談を行っている。

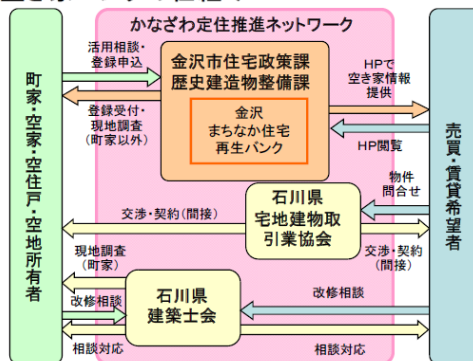
●運営主体:かなざわ定住推進ネットワーク
[事務局]金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課

●事業開始年、登録数、成約数等

	空家			空地
	町家	戸建	共同住宅	
事業開始年	平成17年度	平成22年7月	平成23年6月	平成23年6月
物件登録数	97件	43件	21件	64件
成約件数*	73件	19件	5件	17件

*平成22年3月末までの累計

■空き家バンクの仕組み



- * 空き家情報の提供は、インターネット等により行う。空家バンク登録物件の閲覧は自由(会員登録必要なし)。
- * 物件の問い合わせには、各物件を担当する宅建業者が対応。
- * 契約・交渉は、直接型(当事者双方直接行う)と間接型(宅地建物取引業者の仲介)がある。申し込み時に空き家の提供者が選択。
- * 登録申込物件の現地調査は、町家以外は住宅政策課が、町家は建築士会が実施。町家は昭和25年以前建築が対象であることから、建築士会により、物件が入居者を募集できる程度の状態か、修繕が必要か等を検証し、図面作成を行う。
- * 町家の改修が必要な場合、建築士会が古民家の改修に詳しい地元の設計事務所や大工を紹介。

■空き家対策における官民協働事例

●中山間地域等空き家流動化推進事業(岡山県)

■概要

NPO法人に委託して空き家調査等を実施し、宅建業協会、不動産業協会とタイアップした空き家情報流通システムにより空き家取引を推進

■具体的な取組

- 中山間地域等空き家流動化推進事業
市町村・住民の協力を得て、現地調査及び所有者の意向確認等をNPO法人に委託して行い、発掘した情報を空き家情報流通システムで活用する。
岡山県内の中山間地域を対象とし、旧村又は小学校区単位で平成21年度～平成23年度の各年度50地域程度を目標として実施。
- 空き家情報流通システム
(社)岡山県宅地建物取引業協会、(社)岡山県不動産協会が岡山県と協定を結び、それまで市町村が個別に行っていた空き家情報提供を、全県的に集約し、両協会が作成する「住まいる岡山」サイトに掲載するとともに、不動産取引のプロが宅地建物取引業法に基づく媒介・仲介業務を行い、安全な取引システム構築を目指す。

■参考情報源

①NPO法人コミュニティーデザインアンドマネジメントジャパン報道発表資料<http://cdmj.or.jp/wp-content/uploads/2009/07/cdmjpr090417.pdf>

●空き家情報流通システム(岡山県・宅建業協会・不動産業協会)

■効果

空き家情報の効果的な取得、及び空き家の流通促進調査員が移住定住をコーディネーターに育成することを目指した。また、本件事業を契機に、それまで未着手だった市町村でも空き家バンクが立ち上がった。

■活用制度等

- ふるさと雇用再生特別交付金
NPO法人に委託して行う空き家調査の調査員等の雇用に活用

■課題等

空き家情報流通システムへの参加市町村、登録物件数の増加を図る必要がある。なお、最近の新見市の取組により、登録物件数は倍増した。

☆協働のポイント

機動性のあるNPO法人、不動産取引のプロである専門業団体といった特長を持つ民間組織と連携することで広域的な空き家調査・空き家の安全な取引を推進

参考情報源及び実施主体の情報により国交省が作成

出典:国土交通省

高齢者所有の住宅を
転貸する仕組みも

一方、空き家化する前に高齢者の住宅を貸し出す仕組みも動き出し
ている。(一社)移住・住み替え支援機構が提供するマイホーム借り
上げ制度は、高齢者世帯が所有する住宅を定期借家契約により子育て

図表9 高齢者等の所有する住宅の活用事業 (JTI のマイホーム借り上げ制度)

事業の概要

※高齢者等の住み替え支援事業(国土交通省)を活用

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が、高齢者世帯の所有する住宅を定期借家契約により借り上げ子育て世帯等へ転貸。
高齢者世帯は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することが可能。

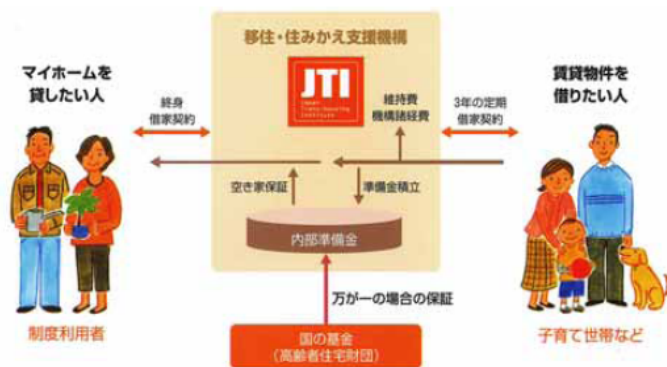


所在地	構造	築年数	土地面積	建物面積	間取り	所在地	構造	築年数	土地面積	建物面積	間取り
大阪府豊中市	木造2階	31年	110.1㎡ (33.3坪)	90.7㎡ (27.4坪)	5LDK	神奈川県相模原市	軽量鉄骨造2階	27年	189㎡ (57.1坪)	117.92㎡ (35.7坪)	4LDK

出典: 国土交通省

○ マイホーム借上げ制度
(移住・住みかえ支援機構)

- ・ 高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化。



制度利用者のメリット

- JTIがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保障します。
- マイホームがもうひとつの「年金」になります。
- 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。
- 家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできます。

子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。
- 敷金や礼金の必要がありません。(契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 壁紙など、一定の改修が可能です。
- 3年ごとに優先して再契約ができます。

出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 パンフレット

空き家を地域再生の 資源に

世帯等に転貸する事業である（図表9）。3年契約の定期借家による転貸のため賃料は相場よりやや低めで、耐震性の確保を求められるなど一定の条件があるが、広い住宅を求めるファミリー世帯のニーズが多い都市部を中心に提供事例が出始めている。庭付きの戸建住宅を持って余している高齢者世帯の潜在ニーズは強く、高齢者施設への転居や相続など空き家が発生する前に、こうした仕組みが活用されていくことが期待される。

一部の不動産事業者では、月1回の巡回チェックで月額数千円程度の管理料を受け取るサポートサービスを実施したり、従来の賃貸管理業務に付随して空き家の管理を請け負うケースがみられるが、一般的には単純な外観の見回りから住戸内の清掃・換気まで行う場合、業務内容や責任範囲を考慮するとフィービジネスとしての成立が難しい現状がある。ただ、空き家の管理は将来的な住戸の改修や賃貸化、家屋除去後の駐車場管理や売却・相続に発展する可能性が十分考えられ、有望なビジネスシーズとして注目に値する。近年は、新聞や牛乳配達員等による高齢者世帯の見守りサービスがみられるが、こうした地域の巡回サービスも活用し、コストを抑えながら空き家管理を進めていく手法も検討課題となろう。

京都市内では東山エリアを対象に、京町家や空き家の再生・流通に取り組む事業が行われているが、地域の自治組織が学識経験者や不動産事業者等と連携し、地域のまちづくり活動の一環として空き家対策に乗り出している。空き家の利活用と流動化に際して、不動産事業者は不可欠なプレーヤーである。今後は、まちづくりや住環境保全の観点から、新たな居住者を呼び込む地域資源として空き家を捉え直す姿勢が求められていると言えよう。

特集 都市圏比較からみた近畿圏市場

首都圏では取引が増加に転じ、昨年末から中古住宅価格も下げ止まりの動きがみられる。一方、近畿圏は取引増が続くものの、価格面では弱含みの傾向が残る。アベノミクスが喧伝される中、近畿圏が追隨して市況回復を果たすのか、件数や価格の水準などからその可能性を探る。

1. 中古住宅にみる都市圏間の比較

- 近畿圏の中古住宅価格は首都圏に比べて回復が遅れているが、今後は外部環境の変化が下支えとなり、首都圏に追隨する形で成約価格が上昇に転じる可能性が高まっている。(図表1)。
- 中古マンション成約件数は、増加基調にあった近畿圏と同程度まで首都圏の伸びが回復。中古戸建件数は近畿圏が首都圏に比べて足元の伸び率が低く、回復の動きはやや弱い。
- 首都圏では中古マンション・戸建住宅とも需給がタイト方向に改善。一方、近畿圏の需給は改善が足踏み状態にあるが、今後は3~4 四半期程度遅れて首都圏の動きに追隨していくとみられる。

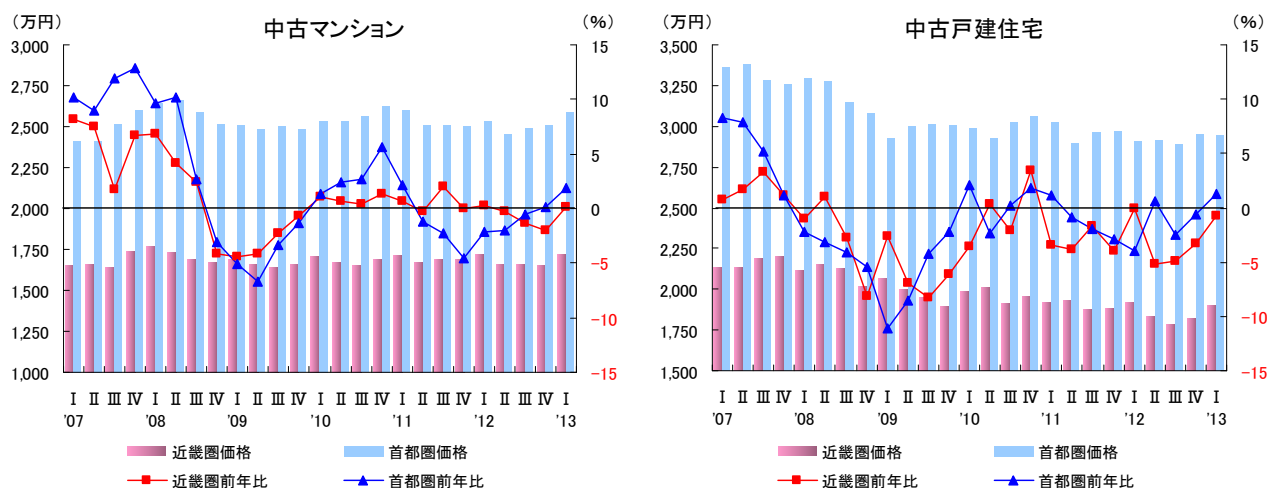
2. 新築等その他住宅市場における比較

- 新築マンション市況は両都市圏とも堅調だが、首都圏では販売価格の上昇がみられ、横ばいで推移している近畿圏も、買い時感の高まりとともにプラス基調に転じていくことが考えられる。
- 賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも低調に推移。オフィス賃貸市場も下落基調にあるが、直近の空室率は東京の改善が目立ち、空室率が上昇する大阪は需給改善が遅れる可能性が高い。

3. 各種経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

- 近畿圏の域内 GDP はシェアの低下が続いているが、全国ベースの経済成長や雇用・所得環境の改善が、近畿圏にどこまで波及するかが重要なポイントとなる。
- 近畿圏のサラリーマン世帯の年収と貯蓄額は下げ幅が大きく、安価な住宅に対するニーズは高い。有効求人倍率は回復基調にあるが、近畿圏は企業業績の不振などから全国との差が開きつつある。
- 近畿圏の景況感は首都圏の水準に比べて半年程度遅行するが、景況感の改善が実際の住宅取得に波及するには時間を要する。当面は値頃感の強い物件が支持される状況が続くとみられる。

図表1 近畿圏・首都圏の中古住宅成約価格の推移



資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

1. 中古住宅にみる都市圏間の比較

注目される首都圏市場の動き

成約価格の上昇は首都圏が先行

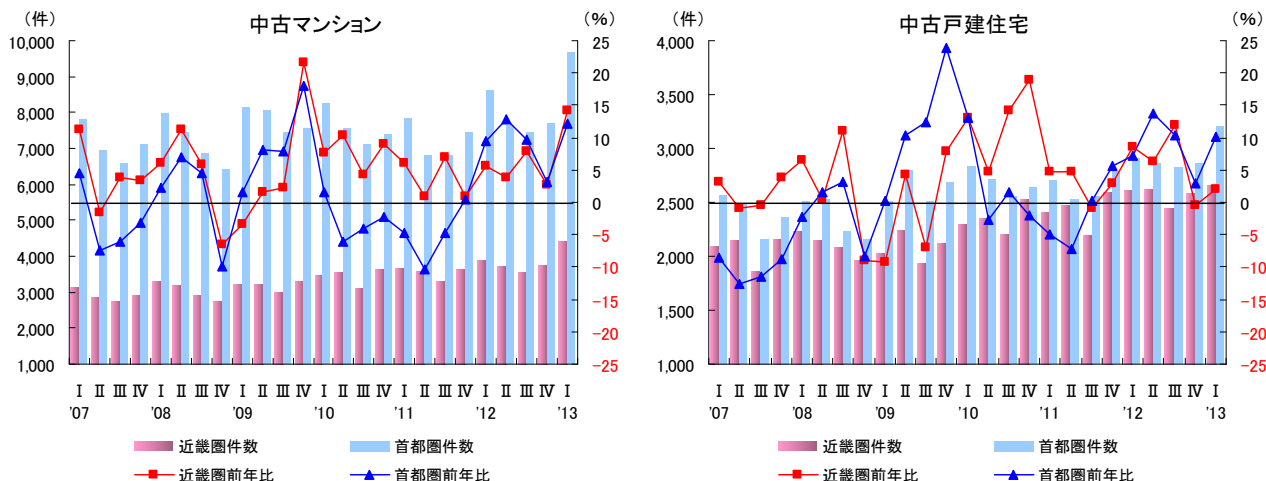
首都圏の中古住宅市場では、一昨年の東日本大震災の影響も払拭され12年からは取引量が回復しており、足元では一部で成約価格が上昇に転じる動きもみられる。首都圏は従来から、近畿圏に先行する市場として注目されてきたが、昨年の政権交代以来、大胆な金融緩和により東京都心を中心とする不動産市場は、にわかに活況を呈している。こうした動きが従来の経験則通り今回も近畿圏市場に波及するのか、不動産市場や外部環境を示す経済指標などを比較しながら、様々な角度から捉えてみたい。ここでは首都圏の中古住宅市場に関して(公財)東日本不動産流通機構の公表データを活用し、近畿圏との比較を行うものとする。

まず、成約中古マンション価格の動きを捉えると、首都圏では08年のリーマンショックからの回復過程で10年まで上昇基調にあったが、11年3月の東日本大震災を機に下落に転じた。しかし、その後下落率は次第に縮小し、12年10~12月期にはプラスに転換。13年1~3月期は1.8%の上昇を示している(P1・図表1)。

近畿圏の成約価格は10~11年まで概ねプラスを維持していたが12年から下落に陥り、13年1~3月期に入りようやくプラス0.1%に回復した。近畿圏の価格の振幅は首都圏に比べて小さく、回復の動きはやや遅れているが、今後は外部的な経済環境の好転により、首都圏に追随する形で成約価格が上昇に転じる可能性が高まっている。

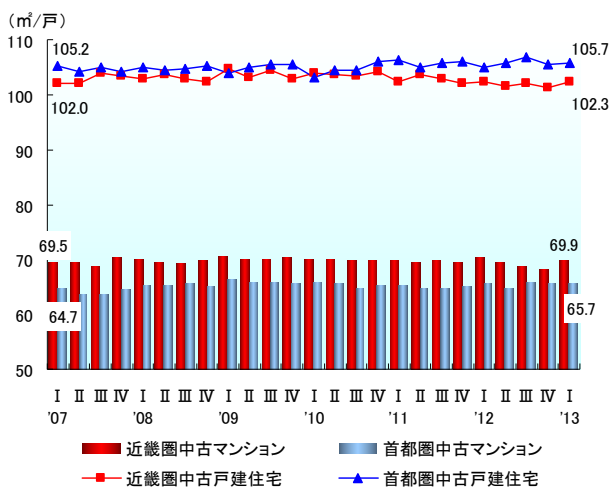
同様に中古戸建価格も首都圏では東日本大震災以後の下落から脱して、13年1~3月期は1.3%の上昇となった。近畿圏の成約価格は

図表2 近畿圏・首都圏の中古住宅成約件数の推移



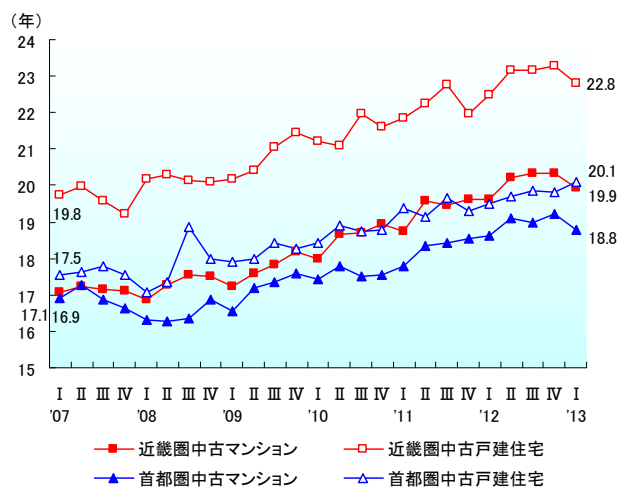
資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表3 近畿圏・首都圏の戸当たり建物面積



資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表4 近畿圏・首都圏の平均築後年数



近畿の中古戸建取引の回復は弱い

下落率が縮小しているものの、足元ではマイナスが続いており、回復の動きはやはり首都圏を追う形となっている。

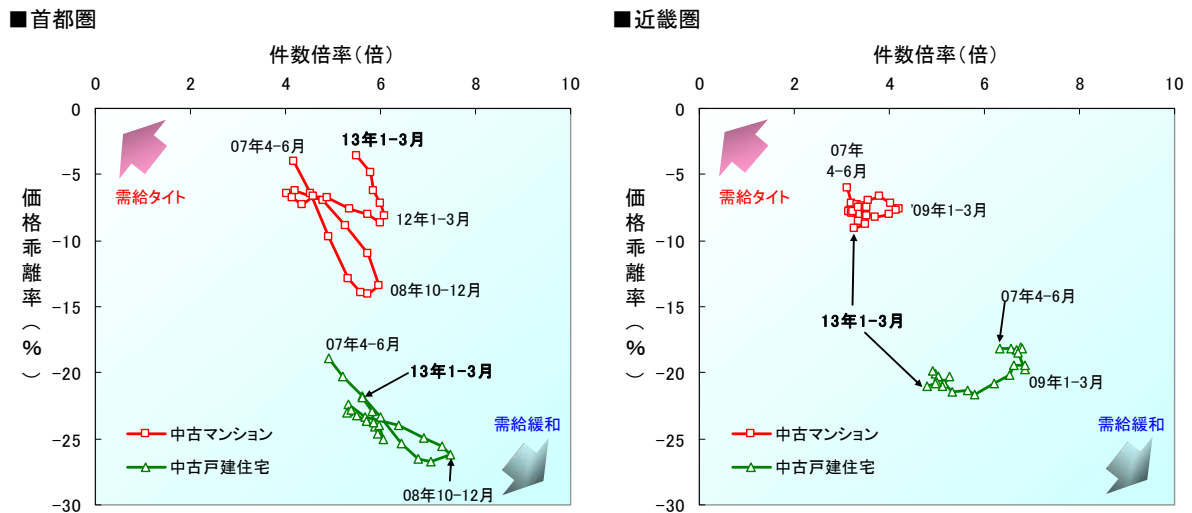
中古マンションの成約件数は、首都圏では震災前から取引量が減少していたが12年以降は増加基調に戻り、13年1~3月期はそれまで増加が続いていた近畿圏と同様の高い伸びを示している(図表2)。中古戸建も首都圏は震災前から取引は低迷していたが、震災後の11年7~9月期から増加に転じ、その後はプラスを維持。一方、近畿圏は12年10~12月期に一時減少するなど増加傾向が鈍り、13年1~3月期は前年比2.1%増と首都圏の10.2%に比べて伸び率が低い。このように、足元の動きは首都圏に比べてやや弱い状況にある。

両都市圏の需給状況は3~4四半期程度の差

近畿圏・首都圏の成約物件の戸当たり専有・建物面積をみると、市況が大きく変動した08年以降も中古マンション・戸建住宅とも大きな変化はない(図表3)。しかし、平均築年数は両都市圏とも経年化が進んでおり、07年1~3月期と比べると中古マンションは近畿圏が2.8年、首都圏が1.9年、中古戸建住宅は近畿圏が3.0年、首都圏は2.6年古くなっている(図表4)。これは新築着工数の減少とともに中古流通市場の母体となる住宅ストック全体が経年化していることもあるが、この間の景気の悪化や所得の減少により安価な経年物件を求める動きが強まったことも一因として考えられる。

市場の需給状況について、「市況トレンド」でも紹介している件数倍率と価格乖離率の考え方で捉えると、近畿圏と首都圏の需要の強さの違いが明確となる。首都圏では、12年1~3月期頃から中古マンション・戸建住宅とも需給がタイト方向に改善しつつある(図表5)。

図表5 近畿圏・首都圏の中古住宅需給状況



*件数倍率=新規登録件数÷成約件数、乖離率=成約価格÷新規登録価格-1
 *件数倍率が高い→売物件が余剰、乖離率が大きい→売出価格に近い成約が困難
 資料:(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

一方、近畿圏は件数倍率が縮小しているものの、売り出し価格と成約価格の乖離が収まらず、需給の改善が足踏み状態にある。ただ、今号の「市況トレンド」でも解説しているように、13年1～3月期は価格の乖離が解消する兆しも見受けられる。需給の改善ポイントは首都圏に比べて3～4四半期程度遅れており、今後は首都圏の動きに追随していくことが考えられる。

2. 新築等その他住宅市場における比較

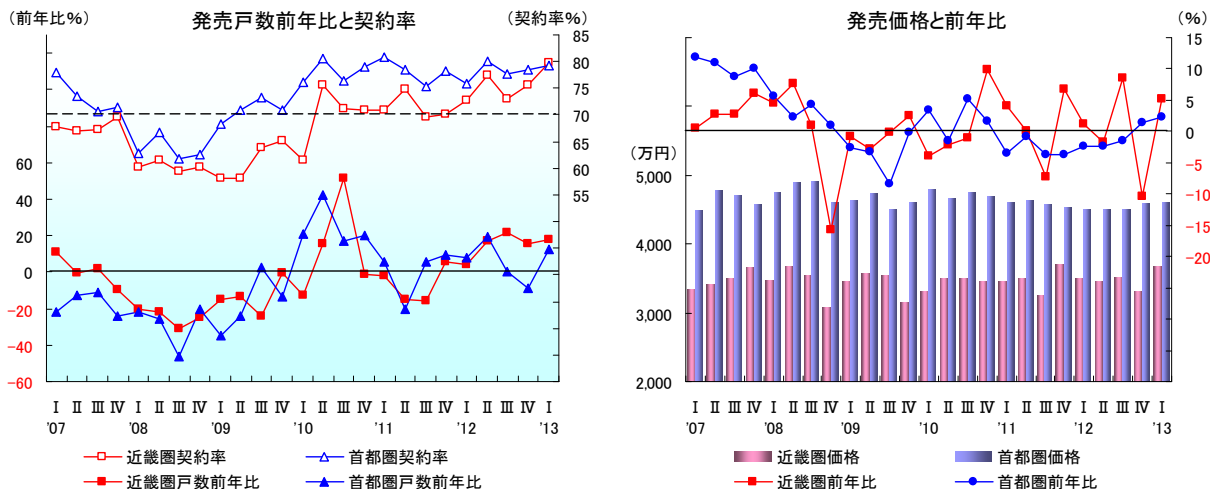
新築マンション販売も首都圏に追随

中古住宅市場以外についても両都市圏の動きをみておくと、新築マンションでは発売戸数の増減が概ね同様の傾向を示すが、近畿圏が3ヶ月程度遅れる時期もみられる。契約率が08年秋のリーマンショック後の回復過程で好不調の目安となる7割を超えたのは、首都圏が09年4～6月期に対し、近畿圏は10年4～6月期と1年遅れた(図表6)。足元のマンション市況は両都市圏とも堅調に推移しているが、首都圏では12年10～12月期から販売価格の上昇が明確になっており、横ばいで一進一退している近畿圏の価格も、景況感の改善や買い時感の高まりとともにプラス基調に転じていくことが考えられる。

賃貸マンション単価は両都市圏で下落続く

一方、賃貸マンションの成約単価は、両都市圏とも低調に推移している。首都圏ではリーマンショック直後の08年10～12月期に下落に転じ、近畿圏は3ヶ月遅れで下落に陥ったが、その後の動きは近畿圏の下落率がやや縮小傾向にあることがわかる(図表7)。首都圏の

図表6 近畿圏・首都圏の新築マンション市場動向

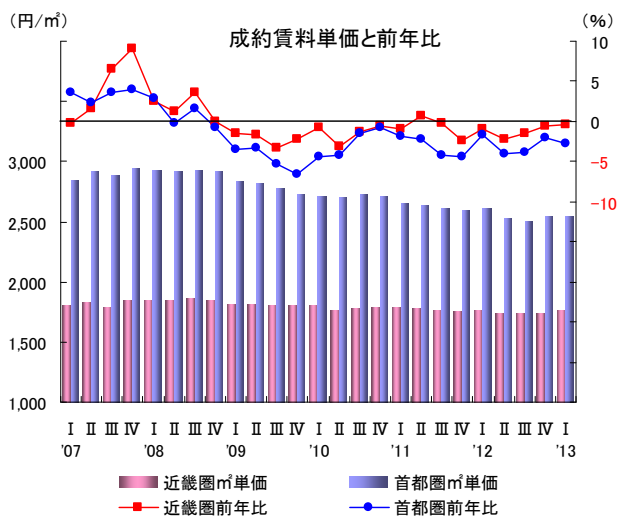


資料：(株)不動産経済研究所

賃料は元来高い水準にあり、需給の悪化とともに調整されやすいことや、売買価格に対する割高感が強調されやすいことなども影響しているものとみられる。

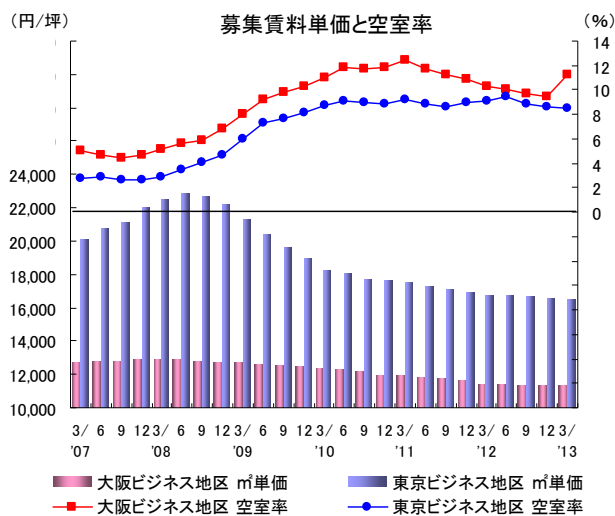
オフィス賃貸市場は、業務機能の一極集中が進む東京と大阪の差が出やすい。08年以降の賃料単価の調整は東京ビジネス地区で大きく現れたが、双方とも依然として下落基調にある点に変わりはない。ただ、直近の空室率は東京地区の改善が目立っており、オフィスの大量供給で2012年問題が指摘されたものの、根強い需要を背景に大幅な上昇は回避されている(図表8)。一方、大阪地区は「うめきた」の開業により空室率が上昇しており、当面需給は緩和方向で推移し改善が遅れる可能性が高い。

図表7 近畿圏・首都圏の賃貸マンション市場動向



資料：(公財)東日本不動産流通機構、(公社)近畿圏不動産流通機構のデータをもとに作成

図表8 大阪・東京ビジネス地区のオフィス市場動向



大阪ビジネス地区：梅田・南森町・淀屋橋・本町・船場・心斎橋・難波・新大阪地区
 東京ビジネス地区：都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
 資料：三鬼商事(株)

3. 各種経済指標からみた近畿圏市場の位置づけ

近畿圏の域内 GDP のシェア低下

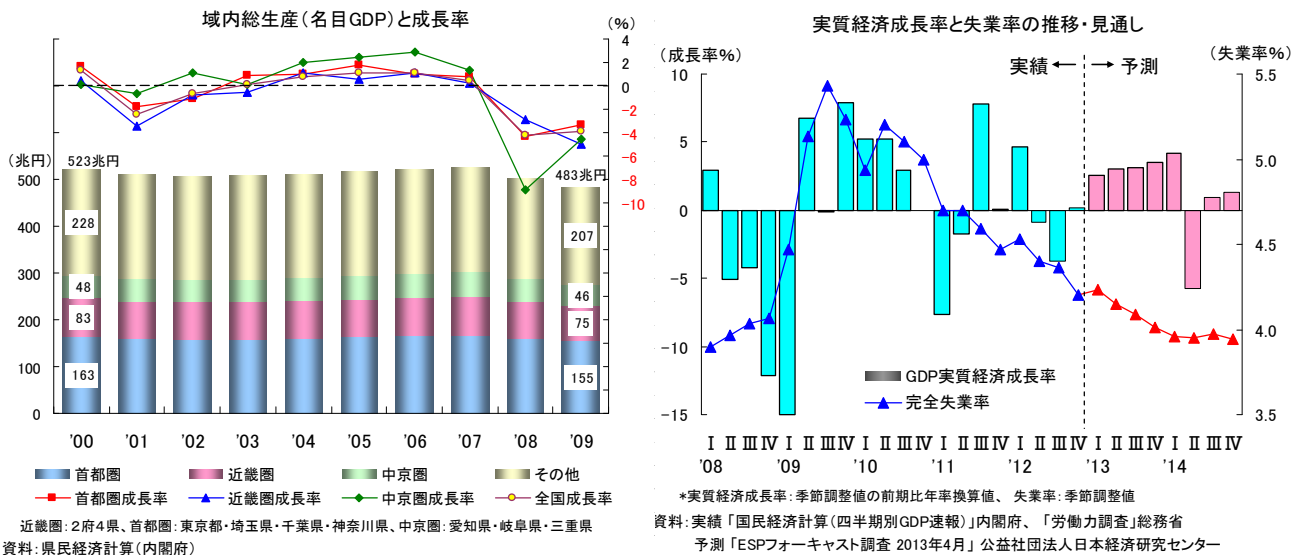
中古住宅市場の先行きを考える上で、売買の主体となる個人を取り巻く雇用や所得、購入マインドといった経済環境は重要な要素となる。前提となるマクロ的な地域経済の状況について都市圏ごとの域内総生産（GDP）から捉えると、近畿圏の09年のGDPは75兆円で全国の15.5%を占めるが、00年比では9.6%減少しシェアは0.4ポイント低下した。全国ベースのGDPもリーマンショック以降減少したが、09年は00年比で7.6%減と、近畿圏の方が落ち込みが大きい。首都圏も減少したが4.9%減にとどまり全国シェアは32.1%と逆に0.9ポイント高まり、近畿圏の相対的な地位は低下が続いた（図表9）。

今後の経済成長率は、いわゆるアベノミクス効果により13年度は堅調な成長が見込まれているが、14年4月に予定されている消費増税に伴い一時的に大きく悪化すると予想されている。ただ、失業率は改善する見通しで、企業業績の上振れとともに13年度中に一時金等の増額から所得の上昇が実感できれば、継続的な住宅需要の出勤が期待できる。全国ベースの経済成長や雇用・所得環境の改善が当面見込まれており、近畿圏市場がこうした動きにどこまで追従できるかが重要なポイントとなる。

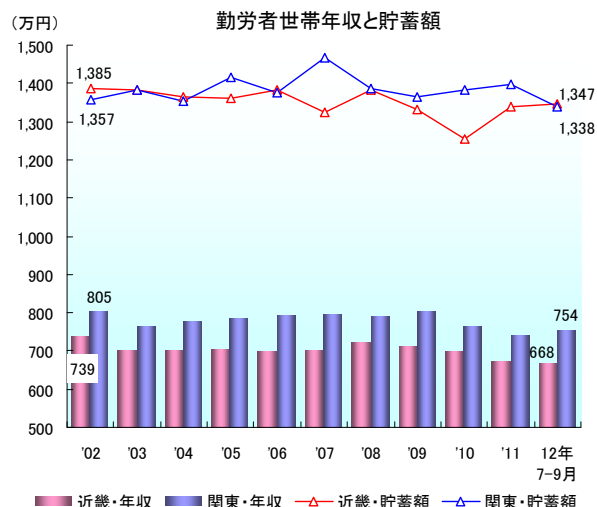
雇用・所得の改善遅れる近畿圏

12年時点のサラリーマン世帯の年収と貯蓄額をみると、02年比で関東は年収が6.3%、貯蓄額は1.4%減少したが、近畿は年収が9.6%、貯蓄額は2.7%減と下げ幅が大きく、安価な住宅に対するニーズは高いとみられる。有効求人倍率は10年以降回復基調にあるが、近畿は

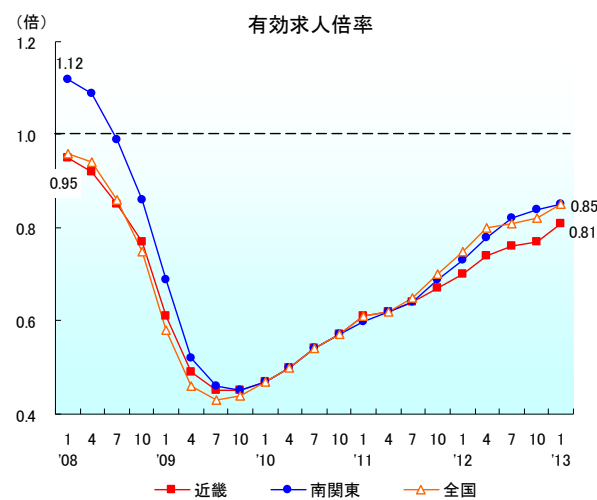
図表9 地域別経済成長率の推移



図表 10 近畿圏・首都圏の雇用・所得環境



資料:家計調査(総務省)



資料:職業安定業務統計(厚生労働省)

*季節調整値

12年に入ってから一部製造業の業績不振などもあり全国や南関東との差が開きつつある(図表10)。

ただ、ここにきて急速な円高修正と株価の上昇に伴い、一部富裕層を中心に資産効果が働き、高額物件をはじめとする不動産の取得が拡大している。株式の保有残高が多い関西でもこうした動きは目立ち、「市況トレンド」でも解説しているように13年2月の近畿における不動産購買態度指数は関東を上回る大幅な伸びを示しており、買い時感の上昇が顕著となっている。

景況感改善の一方で
家計への波及には時間も

今後の景況感を表す内閣府の消費者態度指数をみると、13年に入ってから大幅に改善している。「暮らし向き」「収入の増え方」「雇用環境」「耐久消費財の買い時判断」のいずれの指標も13年1月から前月を上回る動きが続いている。日銀の地域経済報告でも、13年半ばにかけて各業種の業況判断は改善を見込む。ただ、近畿の景況感は相対的に低く、関東甲信越や東海に比べて雇用の中心を占める非製造業の遅れが目立つ(図表11)。

住宅市場が拡大局面に移行するには、地域の企業業績が広く改善し一般消費者の家計に好影響を与えるまで待つ必要がある。近畿圏の景況感は首都圏に比べて半年程度遅行しており、上述のような動きが実需ベースの住宅取得にまで波及するには時間を要するとみられる。当面は、中古・新築市場とも値頃感の強い物件が支持される状況が続くことが考えられる。

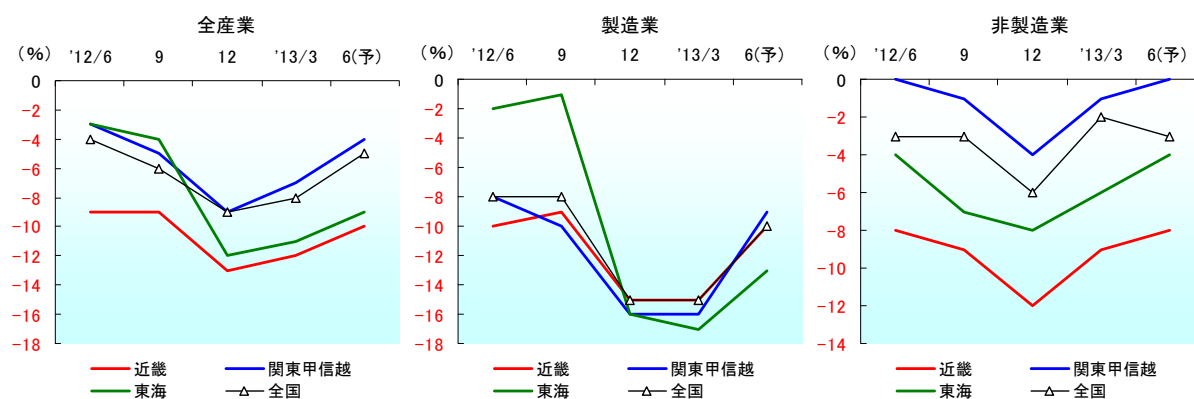
図表 11 今後の景況感

■ 消費者態度指数

	12年				13年		
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
消費者態度指数	40.2	40.0	40.1	39.9	43.2	44.2	44.8
前月差	-0.1	-0.2	0.1	-0.2	3.3	1.0	0.6
暮らし向き	40.6	40.3	40.3	39.7	42.6	43.0	43.0
前月差	-0.1	-0.3	0.0	-0.6	2.9	0.4	0.0
収入の増え方	39.6	39.6	39.7	39.0	40.7	41.6	41.6
前月差	0.0	0.0	0.1	-0.7	1.7	0.9	0.0
雇用環境	38.1	38.1	38.4	38.9	44.5	46.7	48.4
前月差	-0.1	0.0	0.3	0.5	5.6	2.2	1.7
耐久消費財の買い時判断	42.3	42.0	41.9	41.8	44.9	45.4	48.1
前月差	-0.3	-0.3	-0.1	-0.1	3.1	0.5	0.7
資産価値の増え方	38.7	38.7	38.9	39.8	43.7	46.6	46.3
前月差	0.3	0.0	0.2	0.9	3.9	2.9	-0.3
レジャー時間	40.7	-	-	41.4	-	-	44.0
前期差	-1.3	-	-	0.7	-	-	2.6

資料：消費動向調査(内閣府)

■ 地域別業況判断DI



出典：地域経済報告2013年4月（日本銀行）

市況トレンド 2012年度の近畿圏市場と直近の動向

2012年度の近畿圏の中古住宅市場は、中古マンション・戸建住宅とも成約件数が増加する一方、価格は下落基調が続いた。ただ、足元の13年1~3月期は急速な景況感の改善とともに取引の増加が目立ち、価格も下げ止まりを見せるなど、市況好転の可能性が高まっている。

1. 中古マンション市場の動き

- 12年度の中古マンション成約件数は15,480件で前年比7.3%増と堅調に推移したが、新規登録件数は0.7%減となり、需給は11年度比でタイトな水準となった(図表1)。
- 成約価格と専有面積の関係を見ると、12年度の成約価格は概ね横ばいで推移したが、大阪市や阪神間など単価水準の高いエリアのシェアが拡大し平均専有面積は縮小した。

2. 中古戸建住宅市場の動き

- 成約件数は10,319件で前年比4.7%増となり、99年度以降で最高水準を記録。一方、新規登録件数は4.7%減少し、売り物件の流通量はリーマンショック以降横ばいで推移している(図表2)。
- 成約価格は3.5%、新規登録価格も2.7%下落し、99年度以降で最も低い水準を更新。土地・建物面積は縮小しており、購入者の予算制約で住戸規模より価格が重視される傾向が続いている。

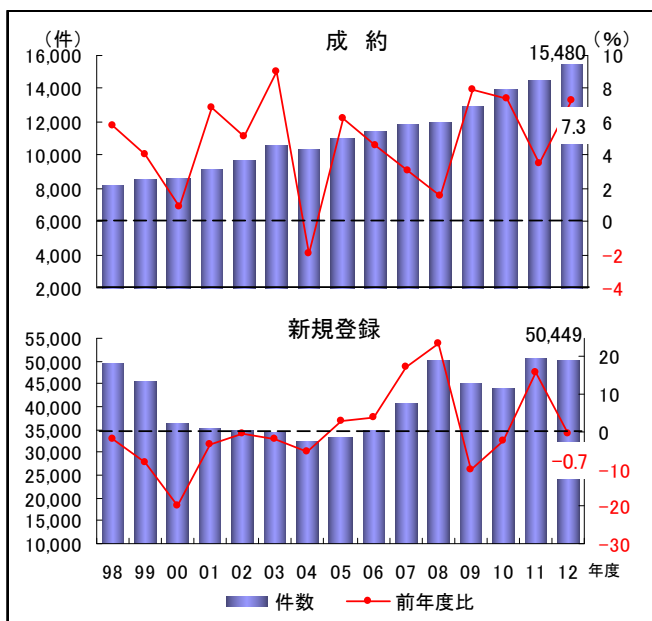
3. 四半期で見た市場の動き

- 13年1~3月期は、中古マンション成約件数が前年比14.1%の大幅増で成約価格はプラス0.1%に。中古戸建も成約件数が増加に転じ成約価格も下げ幅を縮め、明るい兆しが見え始めている。

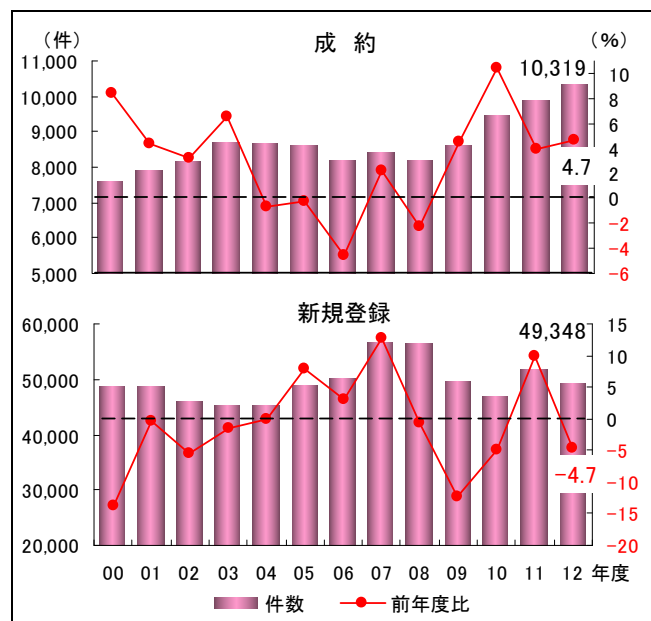
4. 関連不動産市場の動き

- 一方、賃貸マンションの成約㎡単価は、期によって上昇・下落を繰り返す一進一退の状況にあるが、下落基調を覆すには至っていない。
- 京阪神のオフィス募集賃料は下落基調に変化はないが、平均空室率は「うめきた」の竣工に伴い梅田地区が11.5%に上昇。淀屋橋・本町も10%台に上昇したが、京都市や神戸市は落ち着いている。

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数



図表2 中古戸建住宅の成約・新規登録件数



1. 中古マンション市場の動き

12年度の成約報告
件数は過去最高に

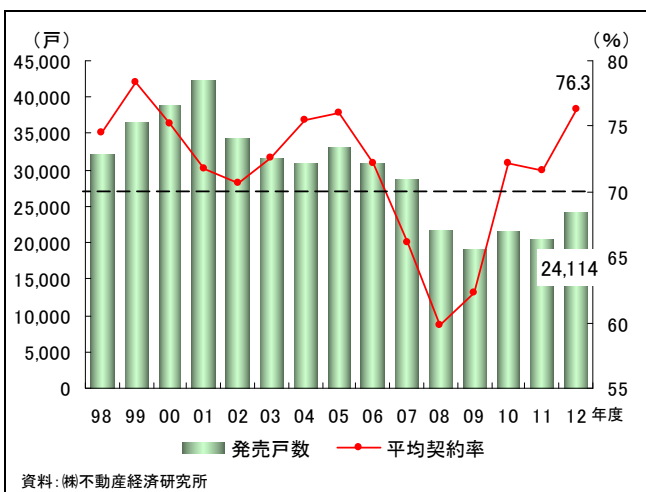
新築マンション販売も
回復

近畿圏における2012年度(12年4~13年3月)の成約報告件数は15,480件で、前年比7.3%の増加となった。これは11年度の増加率3.5%を上回り、05年度から8年連続で増加。件数は近畿レイنز発足以来、過去最高を更新した(P1・図表1)。一方、新規登録件数は50,449件で前年比マイナス0.7%と3年ぶりに減少した。ただ、2年連続で5万件台を維持し、市場の流通量は97年度以来の高水準にある。成約件数に対する新規登録件数の倍率は3.26倍で、成約件数が堅調に伸びたことから11年度比では縮小した。01年度以降は3倍台で推移しており、需給は90年代に比べてタイトな状態が続いている。

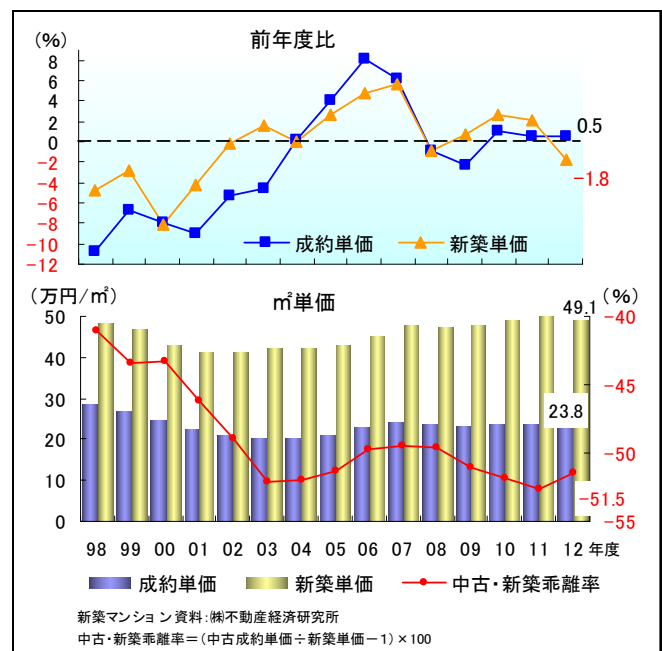
12年度の新築マンション発売戸数は24,114戸で、前年比プラス18.1%と増加に転じた(図表3)。価格水準が比較的高い大阪市や京都市をはじめ各地で供給が拡大したが、発売価格の設定が抑制的だったことから平均価格は概ね横ばいで、値頃感から契約率は76%台まで上昇した。新築単価は49.1万円/㎡と前年比で1.8%下落し、プラス0.5%でほぼ横ばいだった中古単価とは対照的な動きを示し、両者の単価乖離率はマイナス51.5%と前年度より1.1ポイント縮小した(図表4)。

13年の新築マンション発売戸数は2.5万户と予測されており、12

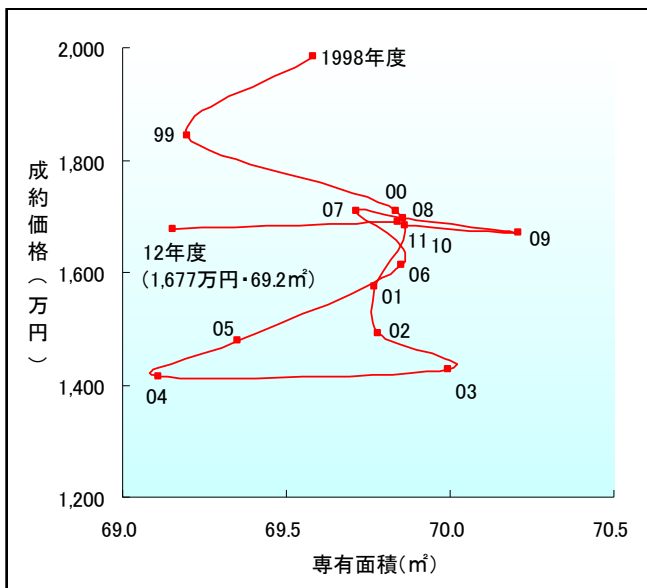
図表3 新築マンションの発売戸数・契約率



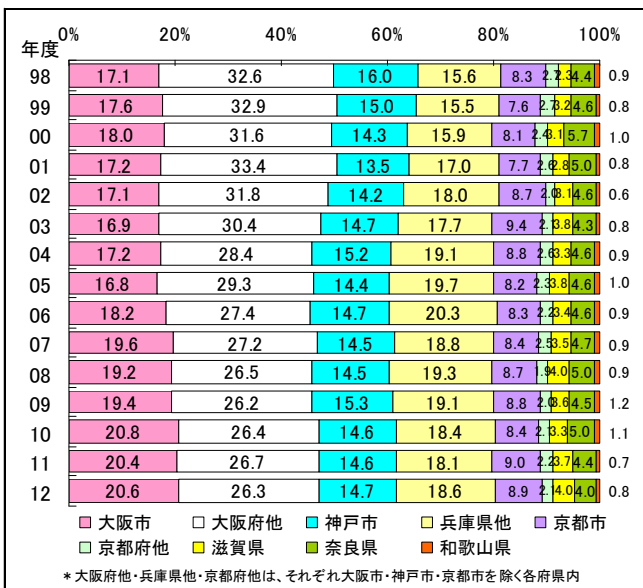
図表4 中古・新築マンション単価の推移



図表5 中古マンションの成約価格・専有面積



図表6 中古マンションの府県地域別成約件数比率



大阪市や兵庫県他の取引シェア拡大

年度と同程度だが、いわゆるアベノミクス効果により発売戸数が上振れる可能性もある。ただ、13年度後半以降は、消費増税や建築費の上昇などもあり、販売の先行き不透明感が残る。

中古マンションの成約価格と専有面積の関係をみると、12年度の平均成約価格は1,677万円で前年比マイナス0.8%とほぼ横ばいであったが、専有面積は69.2㎡と3年連続で縮小した(図表5)。09年度以降、成約価格は1,700万円弱で概ね同水準にあるが、大阪市や阪神間など単価水準の高いエリアの取引シェアが伸びたことで、平均の住戸面積は縮小傾向にある。

成約件数の府県地域別シェアは、大阪市が20.6%で前年比0.2ポイント、兵庫県他は18.6%で0.5ポイント拡大し、それぞれ伸びが目立った。実数ベースでは奈良県と京都府他を除く各地域とも増加し、大阪府内や兵庫県内、京都市などでは前年比で5%超の増加となった。近畿圏全体の増加数は1千件を超え過去最高を記録し、総じて堅調に推移している。

12年度の平均㎡単価の上昇率は近畿圏全体が0.5%で、件数が伸びた兵庫県他(23.5万円/㎡)は前年比プラス1.2%、神戸市(24.1万円/㎡)は同5.0%と上昇が目立った。一方、大阪市(27.6万円/㎡)はマイナス1.1%、大阪府他(21.4万円/㎡)は同0.7%、京都市(28.9万円/㎡)も1.4%下落するなど、取引が増加するなかで単価の動きには差異がみられた。件数が増加した滋賀県(20.2万円/㎡)はマイナス0.8%、和歌山県(13.3万円/㎡)は同3.2%となったのに対し、件数が減少した奈良県(16.3万円/㎡)はプラス0.7%、横ばいの京都

府他(20.4万円/㎡)は7.1%上昇した。このように取引が伸びたエリアでは、安価な物件に需要がシフトした様子がうかがえる。

2. 中古戸建住宅市場の動き

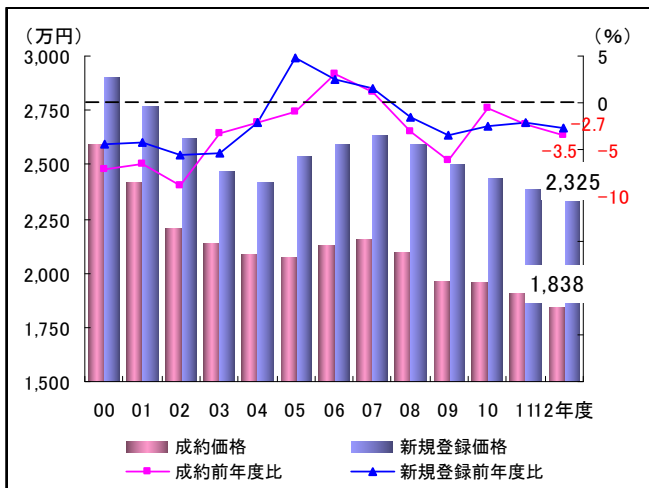
成約件数4年連続の増加

中古戸建住宅の12年度の成約件数は10,319件で前年比4.7%増と、中古マンションには及ばないものの09年度から4年連続で増加し、現在の集計基準で比較可能な99年度以降で最高を記録した。一方、12年度の新規登録件数は49,348件で前年比4.7%減少し、売り物件の流通量は08年のリーマンショック以来横ばいで推移している(P1・図表2)。成約件数に対する新規登録件数の倍率は4.78倍と、成約件数が伸びたことから11年度の5.25倍から縮小し、6倍を超えていた07~08年度に比べて需給はタイトな水準にある。

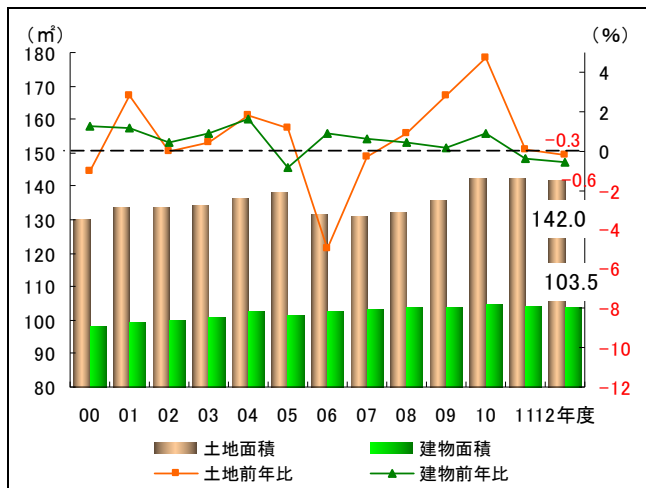
成約・新規登録価格は5年連続の下落

ただ、12年度の成約価格は1,838万円で前年比マイナス3.5%、新規登録価格も2,325万円で同2.7%と、双方とも5年連続で下落し、99年度以降で最も低い水準を更新した(図表7)。成約件数は堅調に推移しているものの、価格の下落に歯止めがかかっておらず、新規登録に対する成約価格の乖離率もマイナス21.0%と拡大したままで、13年度は取引の増加が成約価格の上昇に結びつくかが焦点となろう。成約価格に成約件数を乗じた取扱高ベースでは、12年度の中古マンションが前年比プラス6.4%に対し、中古戸建住宅は同1.0%にとどまり、近畿圏の中古住宅市場は依然として中古マンション取引が牽引役を担っていると言える。

図表7 中古戸建住宅の成約・新規登録価格



図表8 中古戸建住宅の土地・建物面積



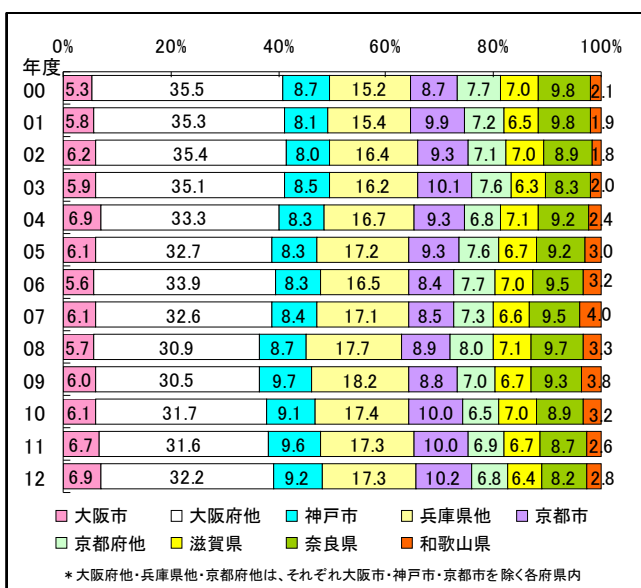
大阪府内や京都市の
シェアが拡大

12年度の成約戸建住宅の建物面積は103.5㎡で、前年比マイナス0.6%、土地面積は142.0㎡で同0.3%と、10年度以降は敷地規模が広がっている(図表8)。06～07年度は相対的に価格水準の高いエリアの取引が拡大し敷地規模は縮小したが、10年度以降は購入者の予算制約が強まる中で安価なエリアの取引が増加し、結果として敷地規模が拡大する状況が強まった。

中古戸建成約件数の府県地域別比率をみると、エリアが広くシェアが高い大阪府他がさらに比率を伸ばし、12年度は32.2%と前年比で0.6ポイント拡大した。次いで比率が高い兵庫県他は17.3%と横ばいで、神戸市は9.2%で前年比0.4ポイント縮小したが、大阪市や京都市は0.2ポイント拡大した(図表9)。従来から価格水準が高い神戸市や兵庫県他の取引がやや振るわなかったものの、実数ベースでは11年度比で奈良県を除く各エリアとも増加し、概ね取引は堅調に推移した。

一方、平均成約価格は大阪市(1,742万円)、京都府他(1,830万円)、和歌山県(1,101万円)を除く6エリアが下落し、シェア最大の大阪府他(1,764万円)とシェアを落とした神戸市(2,084万円)はともに前年比で5.7%下落した。京都市(1,999万円)はマイナス3.7%、滋賀県(1,558万円)は同3.5%、奈良県(1,736万円)は同4.7%、兵庫県他(2,062万円)も同0.7%といずれも下落した。このように、中古戸建市場では取引が増加したエリアも含めて、より安価な物件に需要が集まる傾向が強まった。

図表9 中古戸建住宅の府県地域別成約件数比率



3. 四半期で見た市場の動き

13年1~3月期の市場
は急速に回復

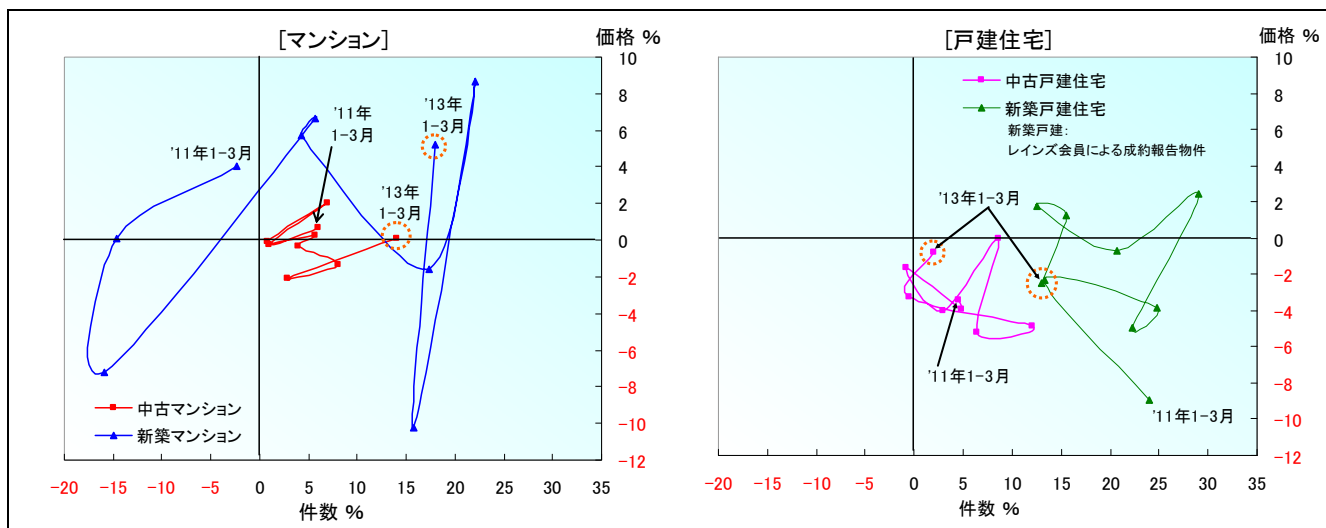
買い時感は大幅改善
需給はタイトに

近畿圏の直近の市況を四半期別にみると、13年1~3月期中古マンション成約件数は前年比プラス14.1%と大幅に増加。10年4~6月期以来の2ケタ増で、実に16期連続のプラスとなった。一方、下落基調にあった成約価格もプラス0.1%と4期ぶりに横ばいに転じた。新築マンションの発売戸数もプラス18.0%と2ケタ増を示し、価格も5.2%上昇するなどマンション市場は急速に回復している(図表10)。

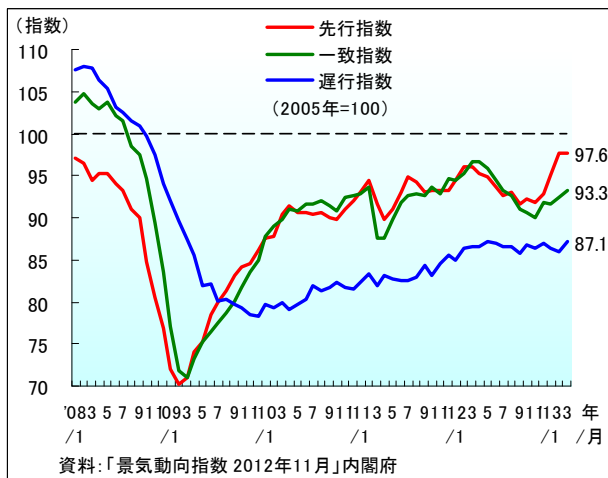
戸建住宅市場も中古戸建の成約件数が2期ぶりに増加に転じ、成約価格もマイナスながら0.8%と下げ幅を縮め、件数・価格がプラスの市場の拡大局面に接近。新築戸建も11期連続で成約件数を伸ばすなど、明るい兆しが見え始めている。

昨年末の政権交代以来、政府・日銀の連携による大胆な金融緩和により大幅な円高修正と株高が進んでいる。13年3月時点の景気動向指数(速報)をみると、株価指数や新築着工数などで構成される先行指数を中心に昨年12月から急速に改善しており、景気回復の先行き期待感が強く現れている(図表11)。一部では資産効果による活発な高額消費も伝えられているが、不動産市場でも低金利下での更なる融資姿勢の緩和や将来的なインフレ期待、消費増税への対応などから、購買意欲が高まっている。今後1年間の買い時感を調査した不動産購買態度指数をみると、近畿の指数は13年2月調査で132と03年2月以来の高水準を記録し、関東の指数をも上回るなど「買い時」感は大幅に高まっている(図表12)。

図表10 近畿圏の四半期別成約件数・価格変動率(前年同期比)

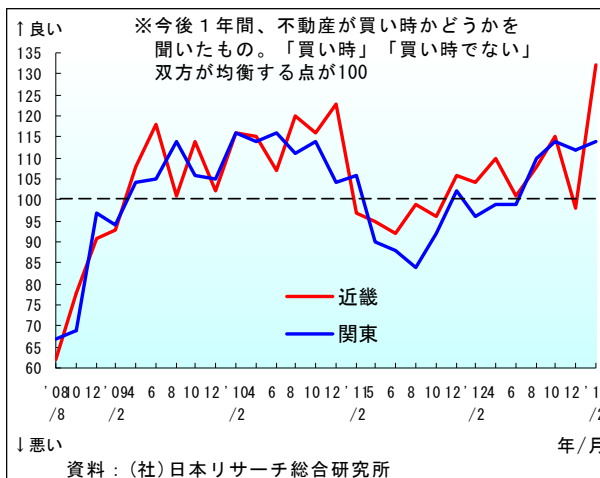


図表 11 景気動向指数 (CI 指数)



*先行指数: 新規求人数、新設住宅着工面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
 *一致指数: 鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
 *遅行指数: 家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標

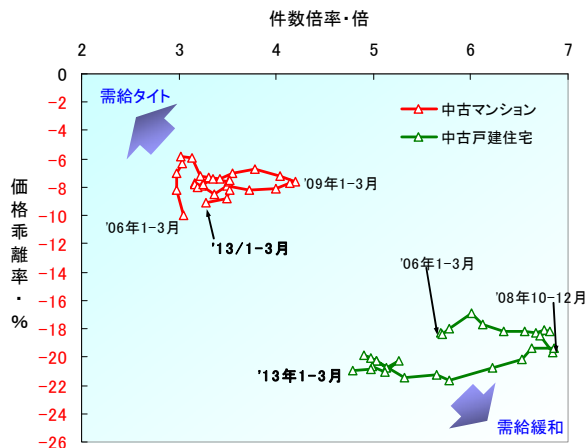
図表 12 不動産購買態度指数 (近畿)



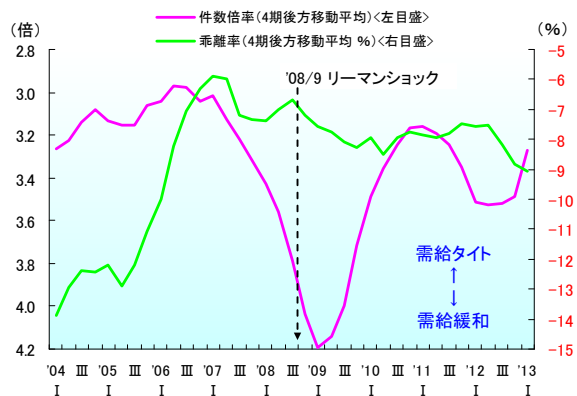
成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率から市場の需給動向を捉え
 ると、成約件数が増加する一方、中古マンション・戸建とも新規登録
 (売り出し) 件数が減少したことで件数倍率は急上昇し、需給はタイト
 方向に振れている (図表 13)。一方、価格乖離率は新規登録 (売り

図表 13 成約・新規登録の件数倍率と価格乖離率からみた近畿圏の需給状況

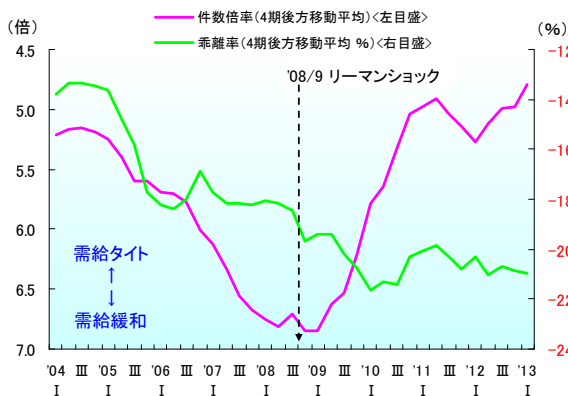
A. 中古住宅市場の需給ポジション (BとCの合成図)



B. 中古マンションの件数倍率と価格乖離率



C. 中古戸建住宅の件数倍率と価格乖離率



出し) 価格の調整の遅れから拡大がみられるが、13年1~3月期の原数値(移動平均前)は成約価格の下げ止まりによって、中古マンション・戸建住宅とも乖離率が縮小し始めている。売り物件の不足感が今後強まれば成約価格は上昇に転じ、価格乖離率は縮小基調に入るとみられる。買い時感の高まりが下支えとなり、13年度の中古住宅市場は需給タイト(市況改善)の局面に移行する可能性が高まっている。

4. 関連不動産市場の動き

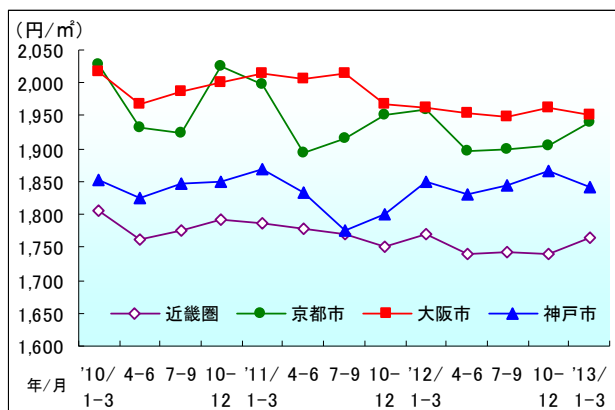
賃貸マンション単価は 下落基調で一進一退

一方、近畿圏の賃貸市場について四半期別の動きを見ると、賃貸マンションの成約㎡単価は緩やかな下落が続く(図表14)。近畿圏全体の平均単価は11年7~9月期以降、前年比で7期連続で下落し、13年1~3月期は1,764円と1,800円未満の水準が続いている。京阪神の各市とも前年比で下落したが、前期比ベースでは京都市が3期続けて上昇し、13年1~3月期は1,941円と大阪市(1,952円)の水準に近づいた。神戸市の賃料単価は1,842円と京阪神では最も低く、09年4~6月期以降3年以上にわたって1,800円台で推移している。近畿圏の賃料単価は期によって上昇・下落を繰り返す一進一退の状況にあるが、下落基調を覆すまでには至っていない。

梅田地区のオフィス 空室率が急上昇

京阪神ビジネス地区の13年3月の坪当たり平均募集賃料は梅田が14,295円、淀屋橋・本町は11,132円、神戸市は10,899円、京都市は11,612円と賃貸マンション同様、下落基調に変化はない(図表15)。3月の空室率は、大阪・梅田地区が11.5%と12年12月から5.38ポイントもの大幅上昇となった。11%台は11年3月以来の水準だが、これは3月に「うめきた」の大規模オフィス(グランドフロント大阪外-)が

図表14 京阪神の賃貸マンション成約単価の推移

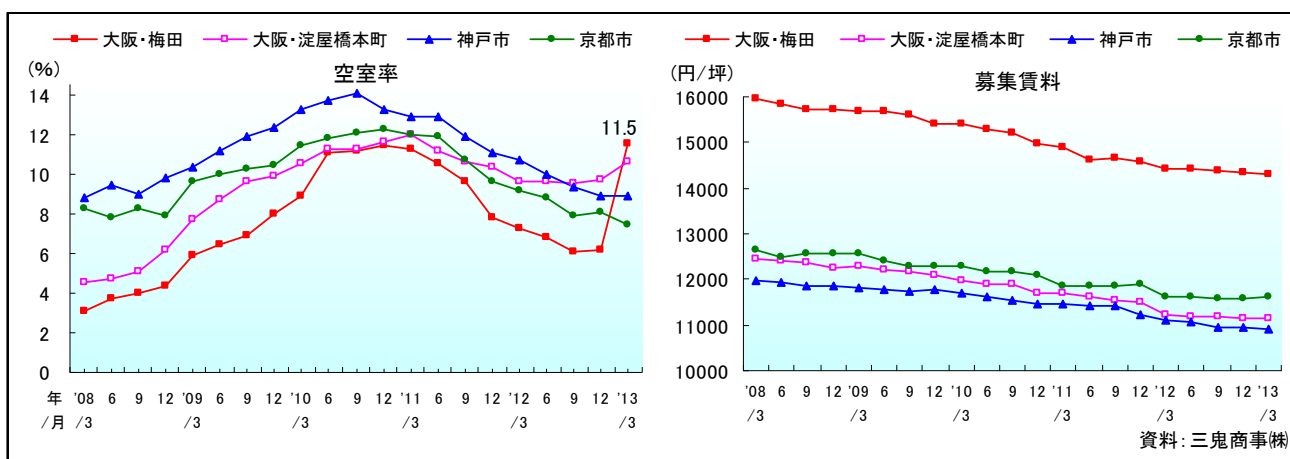


■ 四半期別の前年同期比(%)

	近畿圏	京都市	大阪市	神戸市
'11年1-3月	-1.0	-1.6	-0.2	0.9
4-6	0.8	-1.9	2.0	0.6
7-9	-0.2	-0.4	1.4	-3.8
10-12	-2.3	-3.7	-1.7	-2.5
12年1-3月	-0.9	-1.8	-2.6	-1.0
4-6	-2.1	0.1	-2.7	-0.2
7-9	-1.5	-0.9	-3.4	3.9
10-12	-0.7	-2.4	-0.3	3.6
13年1-3月	-0.4	-1.0	-0.5	-0.4

募集面積を残して竣工した影響が大きい。ただ、こうした新築オフィスの影響を除いた既存オフィスの空室率は3月が7.03%と、12月比では0.87ポイントの上昇にとどまっている。淀屋橋・本町地区の空室率は10.64%と0.97ポイント上昇。一方、神戸市は8.91%で0.06ポイント上昇、京都市は7.39%で0.71ポイント低下するなど、比較的落ち着いている。大阪ビジネス地区の空室面積は3月の一ヶ月間で約1.9万坪増加したが、4月以降は大規模ビルの新規供給の予定がなく、大型物件への引き合いも出始めていることから、今後のオフィス市場は次第に回復することが見込まれている。

図表 15 オフィス空室率と募集賃料



地域不動産事情

大阪府

2012年度の大阪府内の中古住宅市場は、堅調な動きがみられた。中古マンション・戸建とも取引量の増加が目立ち、特に13年1～3月期は件数増加に加えて中古マンション市場の一部で成約価格の下げ止まりも確認された。取扱高は、府内各エリアとも総じて拡大を示している。

1. 中古住宅の取引動向

- 直近1年で中古マンション成約件数が多い上位10都市には、大阪市の4区、北摂エリアの4市、東大阪エリアの2市が該当した。中古戸建では東大阪エリアで4市、北摂エリアで4市、南大阪エリアで2市がランクイン。総じて多少古くても安価な物件に需要が集まる傾向にある(図表1)。
- 府内4エリア別の12年度の中古マンション・戸建市場は件数増加が続き、特に13年1～3月期は各エリアで大幅に増加した。成約価格も北摂・東大阪エリアの中古マンションや大阪市・北摂エリアの中古戸建で上昇するなど、一部で下げ止まりの動きもみられる。
- 中古マンションで成約件数が多い駅別商圏は、12年度も千里中央・桃山台・高槻・千里丘・摂津富田・茨木など北摂エリアが最多。中古戸建ではJR高槻・摂津富田、阪急高槻市・十三・茨木市のほか、京阪寝屋川市・樟葉・香里園、近鉄藤井寺、JR長尾がTOP10入りした。

2. 特徴的な地域動向

- 大阪都心6区は、90年代後半築以降の取引シェアが過半数を占めるが、12年度は各築年帯とも実数ベースで取引が増加。ただ、新築マンション供給の大幅な増加で築浅物件のシェアは若干低下した。
- 枚方市・寝屋川市では、中古マンション・戸建とも取引物件の築年構成は分散傾向にある。住戸規模の差が少なく、築年に応じた多様な価格帯の物件が取得可能な市場が形成されている。

図表1 都市別の成約件数TOP10 (2012年4月～2013年3月)

■中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	豊中市	479	17.1	2,051	1.7	26.8	0.3	73.7	0.6	21.3	-0.0	28.5
2	北摂	吹田市	457	-4.8	1,998	-3.4	26.1	-3.5	75.5	0.0	21.4	0.8	29.1
3	大阪市	中央区	351	26.3	1,967	-11.7	33.7	-5.2	53.4	-9.7	18.4	2.6	68.2
4	大阪市	淀川区	293	39.5	1,204	-8.8	21.4	-4.1	53.4	-3.8	25.6	1.0	31.9
5	東大阪	枚方市	292	13.2	1,437	1.3	19.2	3.2	73.2	-1.4	20.9	0.1	17.6
6	大阪市	北区	291	-5.5	2,132	-1.2	35.0	4.7	59.2	-4.8	18.7	-0.9	43.0
7	大阪市	西区	268	16.0	1,964	-4.3	31.0	0.3	61.9	-3.8	20.4	1.5	54.7
8	北摂	高槻市	264	30.0	2,064	7.5	27.0	5.8	74.5	2.0	19.3	-1.5	18.0
9	東大阪	東大阪市	259	16.1	1,275	-0.7	18.4	-2.0	68.2	1.5	21.2	1.1	11.8
10	北摂	茨木市	217	-7.7	1,800	-6.6	23.6	-5.8	74.2	-1.2	24.2	2.5	19.0
大阪府全体			7,273	9.4	1,682	-2.7	24.2	-0.8	68.2	-1.6	20.7	0.7	18.8

■中古戸建住宅

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	東大阪	枚方市	303	10.6	1,588	-2.1	102.7	-3.6	93.2	-2.9	23.4	-0.3	18.3
2	北摂	高槻市	262	1.2	2,345	-4.1	116.7	-3.9	101.6	-2.6	23.0	0.4	17.9
3	東大阪	東大阪市	218	6.3	1,370	-6.9	75.8	8.8	90.9	-0.6	22.9	1.6	9.9
4	北摂	豊中市	156	12.2	2,565	-0.7	104.5	-1.6	97.0	-4.8	26.0	0.8	9.3
5	東大阪	寝屋川市	143	47.4	1,338	-5.2	86.9	6.0	94.0	-0.3	25.3	2.7	14.2
6	東大阪	八尾市	134	1.5	1,553	5.3	86.2	5.2	90.7	3.1	22.8	-3.0	12.2
7	南大阪	河内長野市	110	34.1	1,620	-15.0	194.4	-0.1	114.5	-6.7	23.7	0.7	26.4
8	北摂	茨木市	105	-8.7	2,423	-1.0	120.4	0.3	104.4	-0.0	23.0	0.9	9.2
9	南大阪	堺市西区	101	16.1	1,783	-4.1	98.7	-4.4	91.4	-7.0	23.2	-0.3	18.5
10	北摂	吹田市	95	9.2	3,452	-5.2	137.0	-3.6	121.8	-3.4	22.7	-1.1	6.1
大阪府全体			4,031	9.8	1,755	-5.3	111.4	2.0	99.0	-1.0	23.5	0.5	10.4

*年間成約件数20件以上の都市を対象

1. 中古住宅の取引動向

取引上位都市で安価な物件の需要拡大

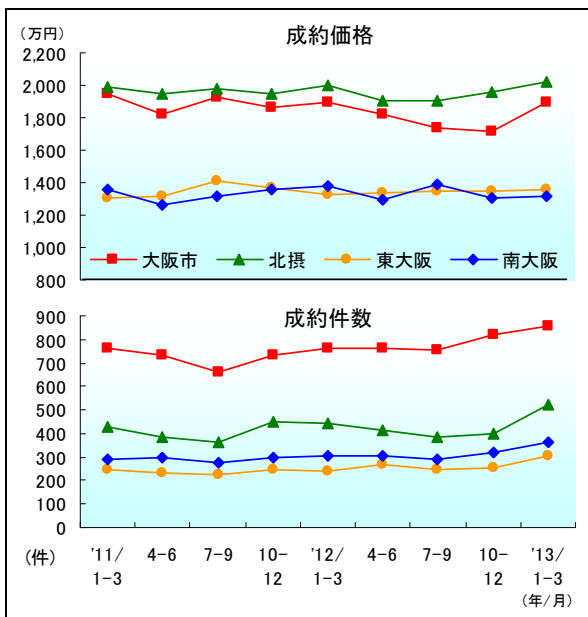
大阪府の中古住宅の取引状況について、都市（区市町）別や沿線駅別などの地域特性を踏まえ、大阪市、北摂（淀川以北）、東大阪（大阪市を除く淀川以南・大和川以北）、南大阪（大和川以南）の4エリアなどに区分して、その特徴を捉えることにする。

2012年4月～2013年3月の1年間に成約報告件数が多かった上位10都市をみると、中古マンションでは豊中市や吹田市、大阪市中央区、淀川区、枚方市など人口やマンションストックの多いエリアが並んだ。地域の取引水準を示す1万世帯当り成約件数では、大阪市中央区や西区、北区といった都心区が上位となり、活発な中古マンション取引がうかがえる（P1・図表1）。

上位10都市のうち7都市の成約件数は前年比で増加し、その全てが大阪府平均の増加率を上回るなど、取引ボリュームの多いエリアでさらに成約が伸びたことがわかる。ただ、成約価格は7都市で下落し、大阪市の中央区や西区、淀川区では取引物件の専有面積が縮小しており、築後年数も経年化するなど、多少狭く古くても安価な物件に需要が集まる傾向がみられる。

中古戸建成約件数の上位都市も枚方市や高槻市、東大阪市、豊中市、寝屋川市など、人口や戸建住宅ストックの多いエリアが上位を占めた。1万世帯当り成約件数は枚方市や寝屋川市、高槻市、河内長野市や堺市西区などが高く、近郊の住宅都市で中古戸建取引が活発なことがわかる。

図表2 中古マンションのエリア別成約件数・成約価格



		■ 四半期別の前年同期比 (%)				
		大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
成約価格	'11年1-3月	4.1	-0.1	-7.4	5.4	
	4-6	-1.4	-3.0	1.8	-2.0	
	7-9	6.9	1.8	8.7	0.2	
	10-12	-1.2	-1.0	-0.3	5.4	
	'12年1-3月	-2.2	0.6	1.5	1.4	
	4-6	-0.3	-2.2	1.9	2.4	
	7-9	-9.9	-3.7	-3.9	5.3	
	10-12	-8.1	0.5	-1.1	-4.2	
	'13年-3月	-0.3	1.4	2.5	-4.8	
	成約件数	'11年1-3月	8.7	-1.6	33.7	9.8
		4-6	-3.9	-1.8	11.2	-0.3
		7-9	3.9	-1.1	22.8	9.1
10-12		-2.1	9.0	-2.0	-13.6	
'12年1-3月		0.7	4.7	-3.2	4.8	
4-6		4.0	7.5	17.5	3.1	
7-9		14.4	4.7	9.7	6.5	
10-12		12.3	-10.7	1.2	6.0	
'13年-3月		12.4	17.9	27.3	19.4	

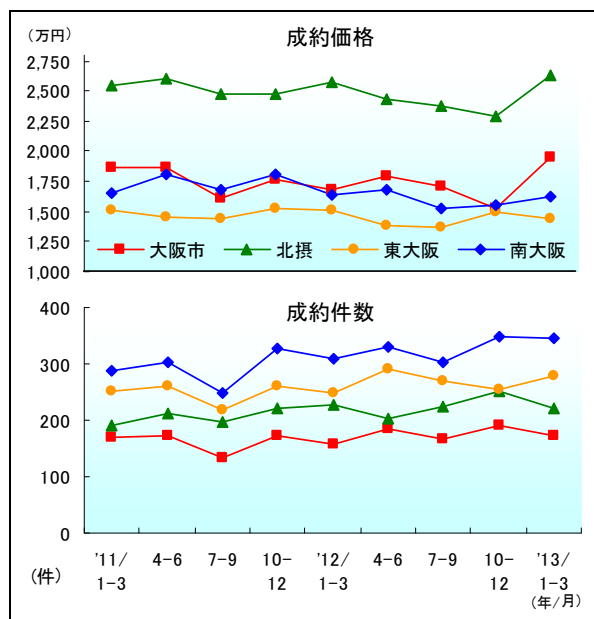
各エリアのマンション
取引は足元で大幅増

成約件数は9都市で増加したが成約価格は9都市が下落し、中古マンションと同様に上位都市では安価な物件取引がさらに拡大している。特に、取引が増加した枚方市や豊中市、河内長野市では土地・建物面積とも縮小したほか、寝屋川市では平均築年数が古くなり、戸建需要が伸びたエリアでは住戸の広さや築年の新しさより、割安感を求める傾向が強くなっている。

次に、府内4エリア別の四半期動向をみると、中古マンションの成約件数は、直近1年間で増加率が拡大する傾向にある。各エリアとも概ねプラス基調で推移しているが、特に景況感が大幅に改善した13年1～3月期には大阪市が前年比12.4%、北摂エリアが17.9%、東大阪エリアが27.3%、南大阪エリアが19.4%といずれも2ケタの大幅な伸びを記録した(図表2)。

中古マンション成約価格は大阪市が6期連続で下落したが、13年1～3月期は下落率が縮小し、北摂や東大阪エリアでは上昇するなど中古マンションの取得需要は強まっている。13年1～3月期の平均成約価格は北摂エリアが2,025万円と最も高く、以下大阪市(1,894万円)、東大阪エリア(1,355万円)、南大阪エリア(1,312万円)の順となっている。過去10年間で価格がピークだった08～09年に比べると、依然として60～80万円程度割安な水準にあるが、取引の拡大とともに成約価格は反転上昇の可能性が高まっている。

図表3 中古戸建住宅のエリア別成約件数・成約価格



	大阪市	北摂	東大阪	南大阪	
成約価格	'11年1-3月	-7.2	-3.4	-8.4	-7.6
	4-6	-8.9	-5.7	-13.3	-3.6
	7-9	-13.3	-1.9	-12.9	0.3
	10-12	-1.4	-9.2	-4.4	-1.9
	'12年1-3月	-9.7	1.0	-0.3	-0.7
	4-6	-3.7	-6.6	-4.8	-7.1
	7-9	6.0	-3.8	-5.2	-9.4
	10-12	-13.3	-7.7	-1.8	-13.9
	'13年-3月	15.9	2.3	-4.0	-0.4
成約件数	'11年1-3月	0.6	-1.0	8.6	-1.0
	4-6	41.8	5.0	9.2	-2.3
	7-9	-2.2	-6.2	-0.5	-9.9
	10-12	16.8	6.3	-13.0	3.8
	'12年1-3月	-6.5	18.8	-0.8	6.9
	4-6	6.9	-4.7	11.5	8.9
	7-9	23.9	13.1	24.9	22.3
	10-12	9.2	15.0	-2.7	5.8
	'13年-3月	8.8	-3.1	11.2	12.0

中古戸建も大阪市などで堅調に推移

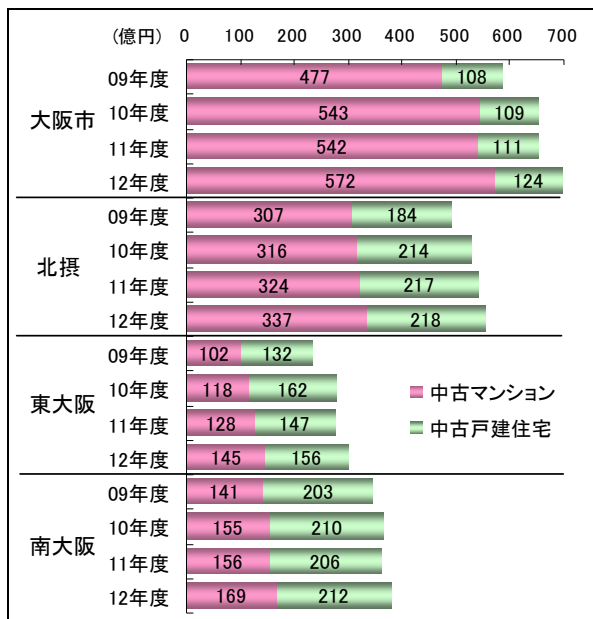
中古戸建市場も回復の動きがみられる(図表3)。直近1年間の成約件数は各エリアとも概ね増加傾向にあり、13年1~3月期は北摂を除く3エリアで増加し、成約価格も大阪市と北摂で上昇に転じた。大阪市は取引量が比較的少ないものの12年4~6月期から4期連続増加し、成約価格も足元で上昇するなど、件数・価格双方で回復が目立つ。南大阪エリアも成約価格の下落は続くが、成約件数は6期続けて増加し堅調に推移している。東大阪エリアも下落基調で安価な物件のニーズは強いが、成約件数は増加している。

13年1~3月期の平均成約価格は、北摂エリアが2,627万円と最も高く、次いで大阪市(1,948万円)、南大阪エリア(1,630万円)、東大阪エリア(1,445万円)の順となっている。成約価格は長く続いた下落により、直近ピーク時の05~07年に比べて400~600万円程度低い水準にとどまるが、成約件数の増加に伴い中古マンションと同様に価格の底打ちが期待されるようになってきた。

12年度の中古取扱高は各エリアとも拡大

成約件数に成約価格を乗じた取扱高をみると、中古マンション・戸建住宅とも取引の増加が寄与し、各エリアとも市場規模は拡大している(図表4)。規模が最も大きい大阪市は8割以上を中古マンションが占めるが12年度は前年比5.7%増と、横ばいだった11年度から拡大。中古戸建は中古マンションを上回る11.8%増となり、全体の規模は6.7%増加した。北摂エリアも中古マンションが4.0%増と堅調。東大阪エリアの中古マンションは、規模は小さいものの13.6%増と伸びが高く、中古戸建も6.0%増を示す。南大阪エリアも中古マンシ

図表4 エリア別の取扱高



■ 四半期別の前年同期比(%)

		大阪市	北摂	東大阪	南大阪
中古マンション	'11年1-3月	13.2	-1.7	23.8	15.8
	4-6	-5.3	-4.7	13.2	-2.4
	7-9	11.1	0.7	33.5	9.3
	10-12	-3.3	7.9	-2.3	-9.0
	'12年1-3月	-1.6	5.3	-1.7	6.3
	4-6	3.7	5.2	19.6	5.6
	7-9	3.1	0.8	5.4	12.2
	10-12	3.2	-10.2	0.1	1.6
	'13年-3月	12.1	19.6	30.5	13.7
	中古戸建住宅	'11年1-3月	-6.7	-4.4	-0.5
4-6		29.2	-1.0	-5.2	-5.7
7-9		-15.2	-7.9	-13.3	-9.6
10-12		15.2	-3.5	-16.8	1.8
'12年1-3月		-15.6	20.0	-1.0	6.2
4-6		3.0	-11.0	6.2	1.2
7-9		31.3	8.8	18.4	10.8
10-12		-5.4	6.1	-4.4	-8.9
'13年-3月		26.1	-0.9	6.7	11.6

取引量上位の駅商圏で
大幅な取引増

ンが 8.3%、中古戸建は 2.8%増加した。足元の 13 年 1～3 月期は中古マンションが 4 エリアとも 2 ケタ増と、マンションを中心に大阪府内の市場規模は拡大したことがわかる。

エリア別の動向を詳しくみるため鉄道沿線・駅別に成約件数の多い上位 10 駅（2012 年 4 月～2013 年 3 月）を捉えると、中古マンションでは市営地下鉄谷町線の都島、北大阪急行線の千里中央・桃山台、JR 東海道線の高槻・千里丘の各駅などが上位に挙がった（図表 5）。7 位の JR 摂津富田と 9 位の泉北高速泉ヶ丘を除く 8 駅は、前年と同じ顔ぶれとなっている。

10 駅中 9 駅の成約件数が増加し、うち 7 駅は前年比 2 ケタの大幅増となり、成約価格も 6 駅で上昇するなど上位駅周辺の市場は拡大している。前述の取引上位 10 都市と若干違い、専有面積は拡大、築後年数は築浅化する駅が多く、取引ボリュームが大きい近郊の商圏では中古マンションに対する取得需要が強いことがわかる。

中古戸建の成約件数 TOP10 では、JR 高槻・阪急高槻市のほか京阪の寝屋川市・樟葉、近鉄藤井寺などの各駅が上位に入った。近鉄藤井寺や JR 摂津富田、阪急十三、阪急茨木市を除く各駅の商圏は、前年同様にランクインしている。10 駅中 7 駅で成約件数が増加し、6 駅は前年比 2 ケタの大幅増となった。ただ、成約価格は 8 駅で下落し

図表 5 沿線駅別成約件数 TOP 10（2012 年 4 月～2013 年 3 月）

■中古マンション

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (m ²)	築後年数 前年差(年)
1	大阪市営地下鉄谷町線	都島	144	18.0	2,040	-5.9	26.3	-6.4	75.8	0.2	22.0	3.5
2	北大阪急行南北線	千里中央	143	-3.4	2,655	10.2	31.5	4.1	81.2	2.1	20.0	1.7
3	北大阪急行南北線	桃山台	118	18.0	2,002	2.3	25.2	-1.1	77.1	3.1	22.5	-0.7
4	JR東海道本線	高槻	105	40.0	2,280	4.5	29.8	1.6	74.2	3.8	19.5	-0.3
5	JR東海道本線	千里丘	102	5.2	1,993	1.3	25.7	1.7	76.2	-1.0	17.8	-1.6
6	泉北高速鉄道	光明池	97	31.1	1,215	-1.3	15.3	-1.9	77.4	0.7	20.6	-1.0
7	JR東海道本線	摂津富田	95	33.8	1,940	6.4	25.0	6.4	77.5	0.9	17.5	-0.9
8	京阪電気鉄道京阪線	香里園	93	27.4	1,433	10.4	19.1	2.5	71.4	5.0	22.1	0.4
9	泉北高速鉄道	泉ヶ丘	86	43.3	1,419	-0.2	18.6	-5.2	73.0	5.4	22.7	3.4
10	JR東海道本線	茨木	84	2.4	1,637	-14.2	21.8	-12.4	72.6	-2.4	25.1	2.2

■中古戸建住宅

順位	沿線	駅	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 前年比(%)	建物面積 (m ²)	建物面積 前年比(%)	築後年数 (m ²)	築後年数 前年差(年)
1	JR東海道本線	高槻	103	-14.2	2,569	-4.4	141.8	-2.1	109.0	-2.8	24.5	1.6
2	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	68	33.3	1,372	-10.5	87.2	-0.8	97.5	-3.0	26.0	5.0
3	阪急電鉄京都線	高槻市	60	-7.7	2,028	-7.3	88.9	-1.6	91.7	-1.0	25.5	2.5
4	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	52	23.8	1,591	-6.6	92.3	-9.2	84.5	-7.9	27.7	1.5
5	近鉄南大阪線	藤井寺	50	47.1	2,037	18.1	134.0	9.7	105.9	1.5	23.2	0.2
6	JR東海道本線	摂津富田	48	23.1	2,469	-8.4	116.5	-10.8	103.0	-4.1	19.7	1.1
7	京阪電気鉄道京阪線	香里園	48	17.1	1,869	-0.1	122.8	6.9	107.7	6.0	24.6	1.0
8	阪急電鉄京都線	十三	48	-4.0	1,440	-20.5	106.6	-21.9	91.6	-10.8	25.1	1.7
9	JR学研都市線	長尾	47	9.3	1,548	-8.2	116.8	-4.8	91.5	-5.8	23.8	3.1
10	阪急電鉄京都線	茨木市	47	51.6	2,598	8.5	126.4	29.3	106.3	8.0	23.4	3.3

そのほとんどは土地・建物面積が縮小するとともに取扱物件の経年化が進んでいる。特に京阪寝屋川市や樟葉、JR 長尾の各駅周辺では、小規模な物件や経年物件が選好されており、取得価格を抑えた取引が広がる傾向にある。

2. 特徴的な地域動向

上位10都市の新築マンション供給が大幅増

12年に大阪府内で新築マンション供給が活発だった上位10都市みると、吹田市が前年の2位から1位に上昇し、1位だった大阪市北区は2位となった。この両市に加え、3位以下の大阪市西区、中央区、豊中市、浪速区、淀川区、高槻市はいずれも11年の発売戸数を上回り、上位都市でのマンション供給は総じて活発であったことがわかる(図表6)。

上位10都市の発売戸数は9,884戸で前年比27.6%の大幅増となり、大阪府全体(15,004戸)の伸び率17.6%より高かった。府全体に占めるシェアは65.9%と11年から5.2ポイント上昇し、上位都市にマンション供給が集中する傾向がみられた。

12年の新築マンション市場は大阪市内の供給が拡大した点が特徴となっており、特に北区や西区、中央区、浪速区、天王寺区など都心区での発売戸数の増加が目立った。西区や中央区では販売価格も上昇しており、供給の都心回帰が引き続き進んだ。

都心6区の新築マンションシェアはやや低下

直近1年間で特に活発な取引がみられたエリアをみると、マンションでは大阪市都心区、中古戸建住宅では京阪沿線の枚方市や寝屋川市が挙げられる。今回はこの両エリアを取り上げ、それぞれの築年数や面積帯などの売れ筋について紹介することにする。

図表6 新築マンションの販売動向(発売戸数TOP10)

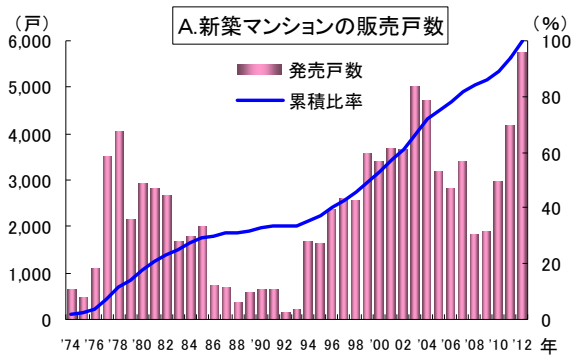
		1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
2008年	区市名	堺市	大阪市北区	東大阪市	豊中市	枚方市	大阪市淀川区	寝屋川市	茨木市	高槻市	大阪市港区
	発売戸数	1,086戸	804戸	804戸	634戸	487戸	480戸	469戸	452戸	427戸	400戸
	平均価格	3,313万円	3,829万円	2,991万円	4,214万円	3,536万円	2,747万円	2,926万円	4,170万円	3,497万円	2,686万円
2009年	区市名	堺市	豊中市	大阪市此花区	吹田市	東大阪市	大阪市北区	寝屋川市	大阪市住之江区	茨木市	大阪市淀川区
	発売戸数	1,025戸	858戸	662戸	609戸	566戸	562戸	562戸	540戸	527戸	481戸
	平均価格	3,425万円	4,485万円	3,008万円	4,075万円	2,854万円	3,773万円	3,143万円	2,869万円	3,994万円	2,391万円
2010年	区市名	吹田市	豊中市	大阪市中央区	堺市	大阪市此花区	大阪市北区	茨木市	摂津市	東大阪市	高槻市
	発売戸数	1,058戸	917戸	754戸	739戸	697戸	661戸	656戸	652戸	599戸	594戸
	平均価格	3,951万円	4,473万円	2,535万円	3,050万円	3,190万円	4,397万円	3,881万円	3,508万円	2,875万円	4,288万円
2011年	区市名	大阪市北区	吹田市	堺市	豊中市	大阪市西区	大阪市都島区	大阪市福島区	大阪市中央区	大阪市天王寺区	高槻市
	発売戸数	1,508戸	1,291戸	772戸	768戸	671戸	610戸	582戸	578戸	487戸	482戸
	平均価格	4,179万円	3,783万円	3,161万円	4,477万円	2,504万円	3,787万円	3,927万円	2,523万円	3,989万円	4,014万円
2012年	区市名	吹田市	大阪市北区	大阪市西区	大阪市中央区	豊中市	大阪市浪速区	大阪市淀川区	高槻市	堺市	大阪市天王寺区
	発売戸数	1,621戸	1,547戸	1,347戸	1,245戸	1,032戸	828戸	794戸	561戸	509戸	400戸
	平均価格	3,594万円	4,202万円	3,831万円	3,077万円	4,062万円	2,156万円	2,341万円	3,929万円	3,104万円	3,931万円

資料：㈱不動産経済研究所

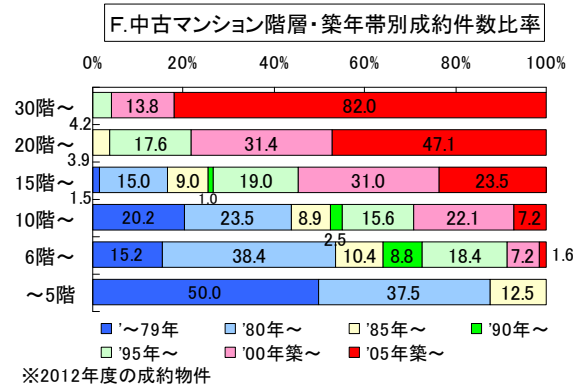
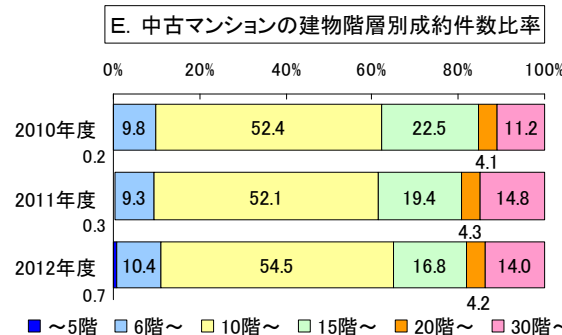
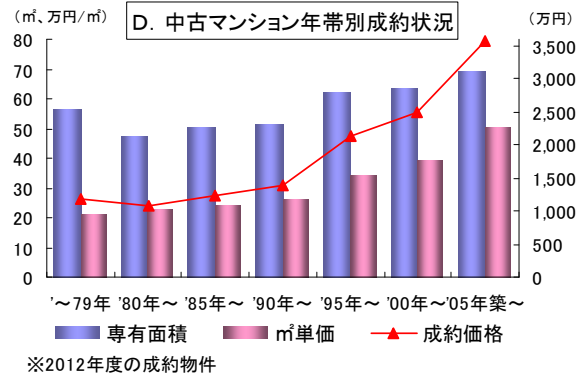
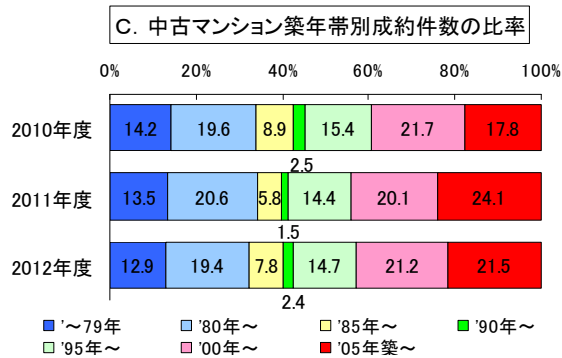
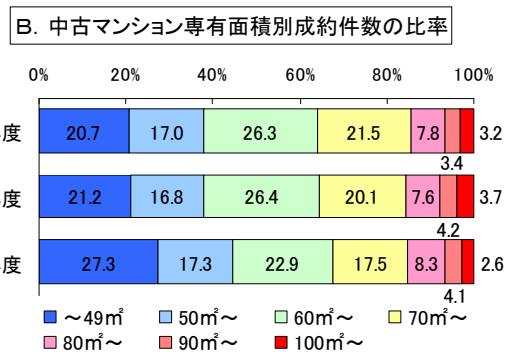
大阪市内については北・中央・西・浪速・福島・天王寺区のいわゆる都心6区を対象とするが、当該エリアでは古くからマンション供給が活発に行われており、73年以降建築のマンションストックは累計で9.2万戸に及び。供給のピークは70年代後半から80年代前半、90年代後半から00年代前半、直近の2010年以降の大きく3回に分けられる(図表7)。

中古マンションの築年帯別の成約シェアは、こうしたストック構成に準拠しており、80年代後半から90年代前半のバブル期前後の取引量は極端に少ない。90年代後半築以降の取引シェアは57.4%を占めるが、12年度の全体の成約件数は前年比11.9%の大幅増となっており、実数ベースでは各築年帯とも取引量は増加している。取引シェアが大きい00年代前半の平均成約単価は39.3万円/㎡、専有面積は63.6

図表7 大阪都心6区(北・中央・西・浪速・福島・天王寺区)のマンション成約状況



資料: 株式会社不動産経済研究所



多様な築年選択が可能
な枚方市・寝屋川市

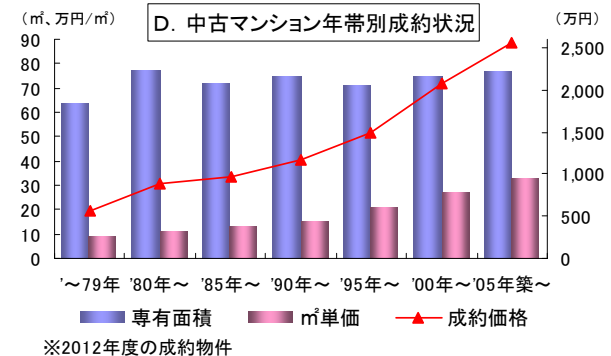
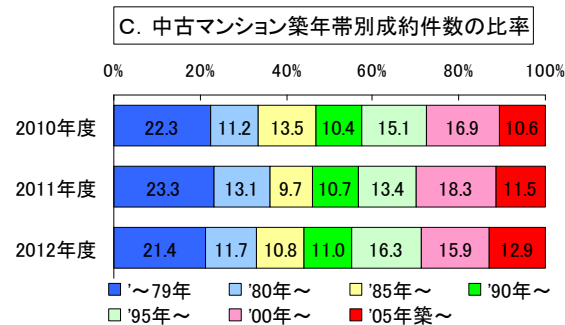
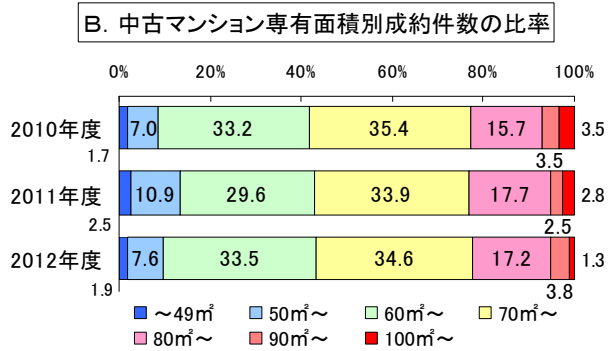
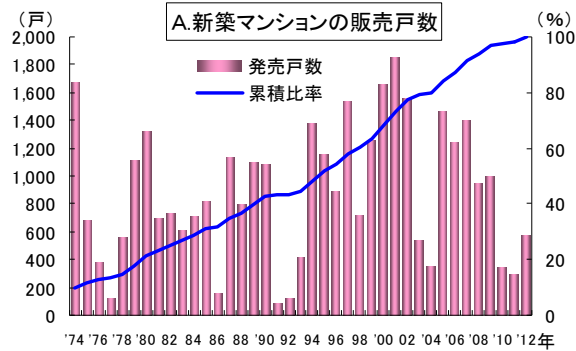
㎡で、平均価格は 2,497 万円と、90 年代後半の水準に近く値頃感がある。05 年築以降の成約単価は 50.6 万円/㎡と高いが、専有面積は 68.9 ㎡と相対的に広く、価格も 3,565 万円と一次取得層でも手が届く水準にある。ただ、都心 6 区の新築マンション単価は 12 年時点で 56.1 万円/㎡、平均価格は 3,502 万円と 05 年築以降の中古物件と大差なく、新築マンションの大幅な供給増により築浅物件の取引が影響を受けた可能性があり、シェアは若干低下している。

都心 6 区ではタワーマンションの供給が相次いでいるが、中古物件における 12 年度の 20 階以上の取引シェアは低下している。実数ベースでは各階層とも取引量が増加しているが、主たるボリュームゾーンは 10～14 階建に集中している。この階層は築浅から経年まで物件の築年帯が分散しており、多様な需要の受け皿となっている。30 階以上は 05 年築以降の物件が 8 割を超えており、供給量が拡大している新築との競合が伸び悩みの一因とみられる。

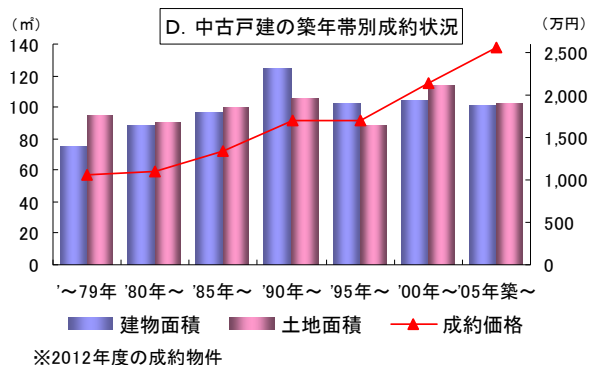
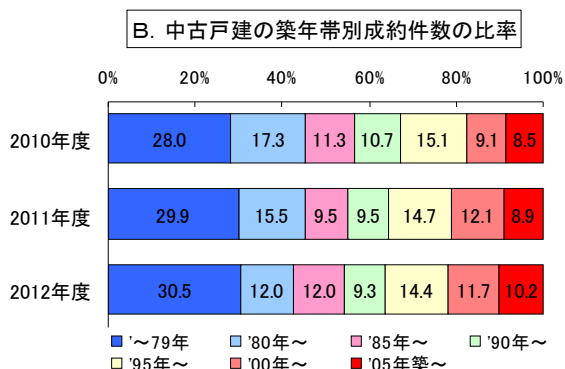
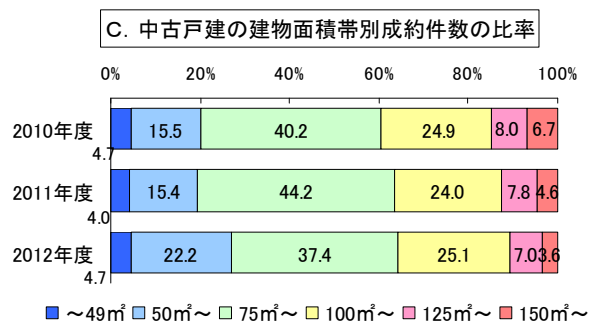
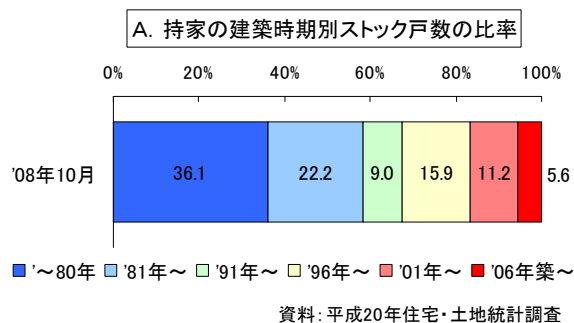
次に、京阪沿線の枚方市・寝屋川市の売れ筋を捉えると、このエリアではマンション供給が 70 年代から定常的に行われており、マンションストックの構成に応じて成約中古マンションの築年帯も分散する傾向にある（図表 8）。直近 3 年度の各築年帯の取引シェアは概ね同等で、70 年代の経年物件から 05 年築以降の最新の中古マンション

図表 8 枚方市・寝屋川市の成約状況

■中古マンションの動向



■中古戸建住宅の動向



までバランスの取れた選択が可能となっている。各築年帯の専有面積は80年代以降が全て70㎡台で大差なく、05年築以降の物件でも平均価格は2,560万円と値頃感は強い。

中古戸建住宅も、取引物件の築年構成は分散する傾向にある。持家のストック構成は80年代前半以前の住宅が6割近くを占めるが、中古戸建は最も多い70年代以前が3割前後を占めるのに対し、80年代以降は各築年帯が同様の比率を示す。12年度の成約件数は前年比プラス20.2%と大幅に増加しており、各築年帯とも概ね増加。中古マンションと同様に、経年から築浅物件までバランスよく取引が行われている。

建物面積は80年代以前が100㎡未満と狭くなるが、土地面積は概ね100㎡前後で差が少なく、平均価格は70年代以前の1,062万円から05年築以降の2,557万円まで、予算に合せた選択が可能となっている。このように、枚方市・寝屋川市エリアでは、築年に応じた多様な価格帯の中古物件を求めることができ、需要者のニーズに応えやすい市場を形成している。